

# **SOMMAIRE**

## **DEFINITIONS**

**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES** page 6

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

CHAPITRE 1 - ZONE UA page 16  
CHAPITRE 2 - ZONE UB page 25  
CHAPITRE 3 - ZONE UC page 33  
CHAPITRE 4 - ZONE UF page 42  
CHAPITRE 5 - ZONE US page 49

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 1 - ZONES AUr 1 et AUr2 page 55  
CHAPITRE 2 - ZONE AUf page 62  
CHAPITRE 3 - ZONE AU page 70

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES**

CHAPITRE 1 - ZONE A page 74  
CHAPITRE 2 - ZONE N page 79

## **DEFINITIONS**

### **ADAPTATION MINEURE**

Lorsqu'il n'existe qu'une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le plan local d'urbanisme, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision. Les adaptations mineures sont rendues nécessaires par la **nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes**

### **ALIGNEMENT**

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

### **BATIMENTS ANNEXES**

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles. *Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...* Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

### **CATEGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Fonction d'entrepôt ;
- et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

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

Le **coefficient d'occupation du sol (COS)** qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (...) Cf. art. R.123-10 du Code de l'urbanisme.

### **CHANGEMENT DE DESTINATION**

Une construction change de destination dès lors qu'elle passe de l'une vers une autre des destinations exposées par le code de l'urbanisme. Ainsi, un hangar agricole qui devient un bâtiment d'habitation consiste en un changement de destination. Ou encore, un entrepôt désaffecté transformé en bureaux constitue également un changement de destination.

Le changement de destination doit être précédé de formalités obligatoires : permis de construire ou déclaration préalable de travaux, selon les modalités d'exécution des travaux.

En outre, le changement de destination peut également être précédé d'autres formalités prévues par le code de la construction et de l'habitation, par exemple si le projet consiste à transformer un local d'habitation en Etablissement Recevant du Public.

Changement de destination sans modification de la façade ou des structures porteuses	Déclaration préalable de travaux
Changement de destination avec modification de la façade ou des structures porteuses	Permis de construire

### **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

### **EMPRISE AU SOL**

D'après l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol correspond à « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

### **EMPRISES PUBLIQUES**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

### **EXTENSION**

Est dénommée «extension», l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci. Le projet est dans le prolongement d'un bâtiment existant.

### **FACADE DE CONSTRUCTION**

Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction.

Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.

## **LIMITES SEPARATIVES**

### **Limites latérales :**

Limites qui séparent deux propriétés privées et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

### **Limites de fonds de parcelles**

Est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain la plus éloignée de celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

## **LOTISSEMENT**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

## **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'article 5 du règlement s'applique à l'unité foncière, les articles 6 et 7 s'appliquent sur le pourtour de l'unité foncière et l'article 8 s'applique sur les différentes constructions prévues sur l'unité foncière.

L'emprise au sol éventuelle est calculée globalement.

Le C.O.S. éventuel s'applique au terrain de l'opération.

## **REHABILITATION**

C'est une remise aux normes d'habitabilité actuelle d'un bâtiment ancien. On distingue plusieurs niveaux de réhabilitation :

- *légère* : sans travaux sur les parties communes
- *légère* : sur les parties communes
- *moyenne* : des travaux plus complets sur les parties privatives
- *lourde* : redistribution des pièces, réfection des toitures, travaux touchant les gros œuvres
- *exceptionnelle* : intervention sur les gros œuvres

## **RETRAIT**

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7) s'applique au nu des façades.

## **SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE :**

Conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme, c'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle est instituée par un acte administratif spécifique et devient applicable dès lors que sa procédure d'institution a été accomplie. Elle doit être inscrite dans la liste des servitudes annexées au PLU.

### **UNITE FONCIERE OU TERRAIN**

L'unité foncière est regardée comme un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

### **VOIE :**

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (*article 6 des règlements de zone*), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées*).

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Un chemin d'exploitation n'est pas une voie.

**VOLUMETRIE** : Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**. Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faitage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

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

---

Le présent règlement s'applique à la commune de BERNAVILLE.

## **ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

---

**1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol (chapitre 1er au titre premier du livre premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111.2, R. 111.3, R.111.4, R. 111.15 et R. 111.21 qui demeurent applicables.**

Article R.111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il 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.111.3 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il 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. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il 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) Les articles L. 111.8, L. 111.9, L. 111.10, L.111.11 et L. 421.5 sont applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.**

Article L111-8 : Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Article L.111.9 L'autorité « compétente » peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur de terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10 Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés pour ce projet ont été délimités. L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public intercommunal compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.111.11 Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L.111-9 et L.111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public « qui a pris l'initiative du projet » de procéder à l'acquisition de leur terrain « dans les conditions et délai mentionnés aux articles L.230-1 et suivants ».

Article L.421.5 Un décret du Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L.421-1 à L421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) de leur très faible importance,
- b) de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés,
- c) du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté,
- d) du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

**3) S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :**

- les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U.

**4) Se superposent, en outre, les règlements techniques propres à chaque type d'occupation du sol et plus particulièrement :**

- le droit de la construction,
- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311, L.312 et L. 431 du Code Forestier).
- la législation sur les carrières.
- les périmètres de protection des bâtiments d'élevage,
- les périmètres de protection des cavités souterraines,
- les périmètres de protection des axes de ruissellements.

### **ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

**1) Les zones urbaines (indicatif U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement.**

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à destination d'habitation, d'équipements, d'activités).

Le P.L.U. de BERNAVILLE comporte QUATRE zones urbaines :

**ZONE UA** : Il s'agit du centre traditionnel du bourg, voué à l'habitat et aux commerces, services et activités, qui en sont le complément normal. Compte tenu du caractère de centre rural de ce bourg, les exploitations agricoles qui ont leur siège dans la zone doivent pouvoir se développer normalement. La zone UA couvre le centre village et se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies.  
L'ensemble de la zone est soumise à permis de démolir.

**ZONE UB** : Il s'agit d'une zone vouée principalement à l'habitat individuel discontinu mais présentant une certaine qualité d'ensemble et une homogénéité qu'il convient de maintenir. L'ensemble de la zone est soumise à permis de démolir.

- **Un secteur UBa reprend le site du collège.**

**ZONE UC** : Il s'agit du hameau de Vacquerie. L'ensemble de la zone est soumise à permis de démolir.

**ZONE UF** : Il s'agit de secteurs accueillant des activités. Ils couvrent un espace aux franges de l'urbanisation. L'ensemble de la zone est soumise à permis de démolir.

**ZONE US** : Il s'agit du secteur accueillant les équipements sportifs.

## **2) Les zones à urbaniser (indicatif AU) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.**

Dans le P.L.U. de BERNAVILLE, plusieurs zones AU ont été définies :

**ZONES AUr1 et AUr2** : Il s'agit de zones actuellement non équipées destinées à permettre l'extension de l'agglomération. Elles peuvent être réalisées sous forme d'opérations d'ensembles (lotissements ou ensembles de constructions groupées), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Une temporalité dans l'ouverture des zones a été déterminée suivant leur localisation au cœur du bourg ou en périphérie. L'ensemble des zones est soumise à permis de démolir.

**ZONE AUf** : Il s'agit d'une zone actuellement non équipée destinée à permettre l'extension de la zone d'activité en entrée d'agglomération. Elle peut être réalisée sous "forme d'opérations d'ensembles (lotissements ou ensembles de constructions groupées), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. L'ensemble de la zone est soumise à permis de démolir.

**ZONE AU** : Zone de développement économique à long terme. L'ouverture de cette zone nécessitera une modification du PLU.

## **3) Les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.**

### **Les zones agricoles : ZONE A :**

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

**Les zones naturelles : ZONE N :**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

A BERNAVILLE, 3 secteurs de zone ont été définis.

- Le secteur Na où la protection des pâtures est totale tout en acceptant les abris pour animaux,
- Le secteur Nc où sont admises les installations liées au bon fonctionnement du cimetière et de la déchetterie.
- Le secteur Nj correspond à une zone à réserver pour la création de jardins situés à l'arrière de terrains à urbaniser.

De plus, figurent au plan :

- les plantations à protéger ayant un rôle soit paysager, soit hydraulique contre le ruissellement, soit écologique,
- les périmètres de protection des bâtiments d'élevage,
- les emplacements réservés,
- les espaces boisés classés.

**ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

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

**ARTICLE V - EXCEPTION AU RESPECT DES REGLES DE HAUTEUR**

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, ou pour des raisons fonctionnelles, les équipements d'infrastructures ou de superstructures d'intérêt général ou économique (ex : antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, édifices du culte, ventilation, etc. ...) pourront être dispensés du respect des règles de hauteur. Cette exception concerne également les cas de reconstruction à l'identique faisant suite à un sinistre.

**ARTICLE VI - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE**

La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, est autorisée, sous réserve :

- du respect de l'article 11,
- et que son volume (déterminé par la hauteur de la construction et son emprise au sol) ne soit pas supérieur au volume initial (si le volume initial est inférieur à celui autorisé par le présent PLU, la nouvelle construction pourra avoir un volume supérieur à celui de la construction initiale à condition de respecter le volume défini par le présent PLU).

## **ARTICLE VII - CONSTRUCTIONS ANTERIEURES AU PLU**

---

Dans les cas de constructions préexistantes qui ne respectent pas les règles d'implantation édictées par le présent PLU, la réalisation de travaux rendant les immeubles plus conformes ou les travaux qui sont sans effet sur l'application des règles du PLU sont autorisés (jurisprudence : arrêt Sekler, Conseil d'Etat 27/05/1988).

### Implantation par rapport à l'alignement :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles d'implantation définies ci avant, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de rompre l'aspect général de la rue (le volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe) et l'alignement des constructions voisines.

### Implantation par rapport aux limites séparatives :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles d'implantation définies ci avant, les agrandissements et transformations peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions de l'article 7.

### Espaces libres et plantations :

Pour les parcelles existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions définies ci avant, les occupations du sol, transformations et agrandissements de constructions sont autorisés sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions de l'article 13.

## **ARTICLE VIII - REGLES DE CALCUL DES HAUTEURS**

---

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau de la voie au droit du milieu de la façade de la construction. Toutefois, dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, la hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain d'assiette (terrain naturel), au droit de l'implantation projetée du point de la construction le plus proche de la voie.

Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Lorsque les voies sont en pente, la hauteur du bâtiment augmente progressivement compte tenu de la pente du terrain sans pouvoir dépasser de plus de 2m la hauteur autorisée.

Un bâtiment long devra être découpé de manière que chaque portion de ce bâtiment respecte la règle.

Vers le sommet du terrain, la hauteur du bâtiment ne peut excéder la hauteur maximale autorisée. Toutefois, si les bâtiments ont des hauteurs inférieures à ces hauteurs maximales autorisées, cela permet avec la règle des 2 mètres d'obtenir un bâtiment ou des portions de bâtiment plus longues.

La règle d'augmentation progressive selon la pente s'applique à la hauteur au faitage.

**ARTICLE IX - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (article L123.1.5.7 du code de l'urbanisme)**

---

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ils sont repérés au plan.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, par une trame spécifique, sont des alignements d'arbres ou des haies pour lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE IX - ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER (EBC) (article L130.1 et suivants du code de l'urbanisme)**

---

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 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 défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L.130-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.

*« Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme*

*espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins ».*

*« Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie du dit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins ».*

*« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.*

*L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus par l'article L. 130-6 du Code de l'Urbanisme.*

*La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité ».*

Conformément à l'article R. 130-17 du Code de l'Urbanisme, les possibilités de construction accordées en application du 2ème alinéa de l'article L. 130-2 sont fixées par le décret prévu au 3ème alinéa de celui-ci.

# TITRE II

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme qui sont les suivantes :

- Zone UA : centre village,
- Zone UB : zone d'habitat individuel discontinu,
- Zone UC : zone d'habitat individuel discontinu du hameau de Vacquerie,
- Zone UF : Zone réservée aux activités,
- Zone US : Zone réservée aux équipements sportifs.

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

Il s'agit du centre traditionnel du bourg, voué à l'habitat et aux commerces, services et activités, qui en sont le complément normal. Compte tenu du caractère de centre rural de ce bourg, les exploitations agricoles qui ont leur siège dans la zone doivent pouvoir se développer normalement. La zone UA couvre le centre village et se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies.  
L'ensemble de la zone est soumise à permis de démolir.

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

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

- 1.1 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes,
- 1.2 - Le stationnement des caravanes isolées,
- 1.3 - Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- 1.4 - L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières,
- 1.5 - Les discothèques,
- 1.6 - Tous types de dépôt,
- 1.7 - Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ayant chacun une sortie en front à rue, à l'exception de l'article 2.
- 1.8 - La création de hangar agricole dans le cadre d'une nouvelle installation de siège agricole.
- 1.9 - Les installations nouvelles liées à l'élevage et ne faisant pas le complément d'une activité agricole existante.
- 1.10 - Les pistes de karting.
- 1.11 - Les stands de tirs.
- 1.12 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux :
  - nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations et l'érosion,
  - réalisés dans le cadre du fonctionnement des installations agricoles existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

#### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 - La reconstruction sur place à l'identique ou l'aménagement de bâtiments existants pourra, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture être imposée ou autorisée avec une
- 2.2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.3 - Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de constructions ou à l'aménagement paysager d'espaces non construit.
- 2.4 - La construction de nouvelles habitations et leurs annexes.
- 2.5 - La construction et l'extension des bâtiments et installations agricoles, en respect avec la réglementation en vigueur.
- 2.6 - L'extension des constructions existantes : habitation, artisanales, commerciales, ...

- 2.7 - Les modifications et les extensions des constructions existantes,  
2.8 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension.  
2.9 - Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

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

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

- 3.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible,  
3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Celui-ci devra permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.  
3.3 - En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes :  
    3.3.1 - Avoir une emprise avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures,  
    3.3.2 - Etre aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.  
    3.3.3 - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.  
3.4 - Des tronçons de chaussée plus étroits, aménagés pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 50 mètres de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée. Ces tronçons ne devront pas représenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie.  
3.5 - Pour les constructions existantes, les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes, à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date d'application du présent PLU.

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

#### 4.1 - Alimentation en eau potable.

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

#### 4.2 - Assainissement.

4.2.1 - Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

4.2.2 - Eaux usées industrielles : Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

4.2.3 - Eaux Pluviales :

- Obligation de mettre en œuvre de techniques alternatives concernant l'assainissement pluvial, avec un traitement des eaux pluviales à la parcelle avec rétention sur l'assiette de l'opération.
- 20 % au moins de la surface des unités foncières doivent être maintenus en pleine terre afin d'assurer la perméabilité du sol aux eaux de ruissellement et de pluie.
- Le rejet des eaux pluviales des nouvelles zones imperméabilisées vers le réseau unitaire est à proscrire. Néanmoins, si l'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle est démontrée, leur évacuation vers le réseau public pourra être autorisée.

4.3 - Electricité et téléphone.

L'ensemble des réseaux pour toute construction nouvelle sera obligatoirement en souterrain.

4.3.1 - Pour les constructions individuelles nouvelles, les lotissements et opérations groupées, les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

4.3.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.3.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

4.4 - Radiodiffusion, télévision.

Une antenne collective devra être substituée, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles dans les nouveaux lotissements et groupes d'habitations.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

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

6.1 - Le nu des façades de toute nouvelle construction doit être édifié à l'alignement actuel ou prévu des voies et à la limite d'emprise des voies privées.

6.2 - Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdites.

6.3 - A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un plan coupé perpendiculaire à la bissectrice de

l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.

6.4 - La continuité visuelle de l'alignement devra être assurée par la construction d'une clôture ou de locaux accessoires à l'habitation conforme aux dispositions de l'article UA 11.

6.5 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation de locaux accessoires à l'habitation, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

7.1 - Les constructions nouvelles pour des parcelles présentant jusqu'à 12 mètres de façade sur rue devront être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

7.2 - Les constructions nouvelles pour des parcelles présentant plus de 12 mètres de façade sur rue pourront être implantées soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit être en retrait d'une ou des deux limites. Dans ce dernier cas, les marges de reculement définies au paragraphe ci- après devront être respectées.

7.3 - Les marges de reculement par rapport aux limites de propriété sont, en tant que de besoin, déterminées de la manière suivante : Les constructions seront éloignées des limites séparatives de propriété d'une distance au moins égale à la demi hauteur de la construction mesurée au faîtage, avec un minimum de 1,90 mètre.

7.4 - Sont autorisés sur toutes les limites séparatives : les annexes d'une hauteur maximale de 3 mètres, les constructions en adossement à un bâtiment existant en mitoyenneté, sans en excéder la hauteur, ni la longueur (si la hauteur du présent bâtiment est supérieure à 3 mètres).

7.6 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents 7.1 à 7.4 ou pour l'implantation de locaux accessoires à l'habitation, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non mitoyens, doit toujours être ménagée une distance minimale de 1,90 m pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit un Rez-de-chaussée + 1 étage + 1 niveau de combles aménagés.

10.2 - Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur totale n'excédera pas 15 mètres.

10.3 - Pour les bâtiments d'activités telles que bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôt, la hauteur totale n'excédera pas 12 mètres

10.4 - Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.5 - Les constructions à destination d'habitation ne devront pas dépasser de plus ou moins 50 cm vis-à-vis des constructions mitoyennes.

10.6 - Les locaux accessoires à l'habitation ne pourront excéder 3,00 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

### **11.1 - Généralités**

#### **11.1.1 - Divers**

- Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque à la région, l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

#### **11.1.2 - Volumes et terrassements**

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- Les constructions sur tertre artificiel sont interdites.

#### **11.1.3 - Les capteurs solaires et antennes**

- Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.
- Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

## **11.2 - Pour les constructions neuves à destination d'habitation :**

### 11.2.1 - Les toitures

- Les constructions à destination d'habitat individuel doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.
- L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la largeur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignons. Les joues de lucarne seront droites. Les chiens-assis sont interdits.
- Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux naturels tels que la tuile ou l'ardoise.
- L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit.

### 11.2.2 - Ouvertures en toiture

- Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.
- Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.
- Les relevés de toiture (dits chien-assis) sont interdits.
- Les verrières sont autorisées.



Source : Fiche technique  
SDAP de la Somme.

### 11.2.3 - Aspect extérieur

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les peintures vives ou criardes sont interdites.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.
- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est obligatoire. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes, fenêtres, baies et portes de garage.

### 11.2.4 - Matériaux des façades

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.
- L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
- Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

- Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises, en respect avec l'environnement bâti, dans des tons naturels.

### **11.3 - Pour les extensions de bâtiments existants :**

#### 11.3.1 - Les toitures :

- Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux d'aspect similaire à la tuile et l'ardoise, par la taille, la couleur ou la forme.
- Les matériaux transparents sont autorisés.
- Concernant les vérandas, l'ensemble des règles de toiture ne s'applique pas.

#### 11.3.2 - Aspect extérieur :

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc...,) est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les peintures vives ou criardes sont interdites.

#### 11.4 - Pour les annexes :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc...,) est interdit
- Pour les annexes visibles depuis la rue, les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les peintures vives ou criardes sont interdites.
- L'usage des garages et abris de jardins préfabriqués, hors matériau naturel bois, est interdit, s'ils ne sont pas visibles de la rue.

#### 11.5 - Pour les activités telles que bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôt :

- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc...,) est interdit.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
- L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.
- L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.
- L'emploi à nu des matériaux, destinés à être enduits ou peints, (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

### 11.6 - Clôtures :

- Conformément aux dispositions de l'article UA.6 ci-dessus, les clôtures sur les voies de desserte sont obligatoires et doivent :
  - présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue,
  - assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie,
  - être constituées soit par des murs de maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain, soit de murets surmontés ou non de grilles, soit de haies vives. La hauteur n'excédera pas 2 mètres.
- Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec la clôture de façade et les constructions avoisinantes, Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, de claustras, grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.
- En cas de réalisation sur une propriété d'une installation industrielle classée ou non ou d'un dépôt en plein air ou couvert, ladite propriété devra être entièrement clôturée.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, est interdit.
- Les clôtures en plaques de béton armé sont autorisées en limite séparatives et fond de parcelle.
- L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.
- Le grillage sera vert ou galvanisé.

### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 2 places par logement, aménagées sur le terrain d'assiette.

12.3 - L'ouverture des portails se fera à l'intérieur de la parcelle.

12.4 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues, sauf contraintes techniques de construction.

13.2 - Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

13.3 - Les parties de parcelles laissées libres doivent être aménagées en espace vert. Les plantations de résineux (Thuyas, Juniperus, lauriers, ...) en limites de parcelles sont interdites. Les alignements d'arbres devront être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés.

13.4 - Les plantations ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

13.5 - Les espaces libres devront représenter 25% de surface non imperméabilisée.

13.6 - Les haies et alignements d'arbres inscrits sur les plans de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Pour la création d'un accès aux parcelles, ces éléments du paysage pourront être abattus sur une largeur maximale de 5 mètres.

13.7 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

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

---

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

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

#### **ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les éléments techniques liés à l'innovation énergétique sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à la construction.

#### **ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB**

### Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone vouée principalement à l'habitat individuel discontinu mais présentant une certaine qualité d'ensemble et une homogénéité qu'il convient de maintenir. L'ensemble de la zone est soumise à permis de démolir.

Le secteur UBa reprend le site du collège.

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

---

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes,
- 1.2 - Le stationnement des caravanes isolées,
- 1.3 - Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- 1.4 - L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières,
- 1.5 - Les discothèques,
- 1.6 - Tous types de dépôt,
- 1.7 - Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ayant chacun une sortie en front à rue, à l'exception de l'article 2.
- 1.8 - La création de hangar agricole dans le cadre d'une nouvelle installation de siège agricole.
- 1.9 - Les installations nouvelles liées à l'élevage et ne faisant pas le complément d'une activité agricole existante.
- 1.10 - Les pistes de karting.
- 1.11 - Les stands de tirs.
- 1.12 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux :
  - nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations et l'érosion,
  - réalisés dans le cadre du fonctionnement des installations agricoles existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.2 - Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de constructions ou à l'aménagement paysager d'espaces non construit.
- 2.3 - La construction de nouvelles habitations et leurs annexes.
- 2.4 - La construction et l'extension des bâtiments et installations agricoles, en respect avec la réglementation en vigueur.

2.5 - Les modifications et extensions des constructions existantes : habitation, artisanales, commerciales, ...

2.6 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension.

2.7 - Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

2.8 - Dans le secteur UBa : les équipements scolaires, sportifs, culturels sont autorisés.

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

---

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

3.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible,

3.2 - La construction dite « en drapeau » de deux maisons d'habitation, l'une derrière l'autre, est interdite sur une même unité foncière de moins de 3 500 m<sup>2</sup>.

3.3 - Dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

3.4 - En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir une emprise avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures,
- Être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

3.5 - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

3.6 - Des tronçons de chaussée plus étroits, aménagés pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 50 mètres de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée. Ces tronçons ne devront pas représenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie.

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

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

4.2.2 - Eaux usées industrielles : Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux

dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### 4.2.3 - Eaux Pluviales :

- Obligation de mettre en œuvre de techniques alternatives concernant l'assainissement pluvial, avec un traitement des eaux pluviales à la parcelle avec rétention sur l'assiette de l'opération.
- 20 % au moins de la surface des unités foncières doivent être maintenus en pleine terre afin d'assurer la perméabilité du sol aux eaux de ruissellement et de pluie.
- Le rejet des eaux pluviales des nouvelles zones imperméabilisées vers le réseau unitaire est à proscrire. Néanmoins, si l'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle est démontrée, leur évacuation vers le réseau public pourra être autorisée.

4.3 - Electricité et téléphone : L'ensemble des réseaux pour toute construction nouvelle sera obligatoirement en souterrain.

4.4 - Radiodiffusion, télévision : Une antenne collective devra être substituée, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles dans les nouveaux lotissements et groupes d'habitations.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

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

6.1 - Le nu de la façade principale visible de la voie publique ou privée de toute nouvelle construction d'habitation doit être édifié dans une bande constructible de 30 mètres depuis l'alignement des voies et à la limite d'emprise des voies privées.

6.2 - A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.

6.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation de locaux accessoires à l'habitation, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

**ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

7.1 - Les constructions nouvelles pourront être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit en retrait d'une ou des deux limites,
- soit en retrait des deux limites.

7.2 - Les marges de reculement par rapport aux limites de propriété sont déterminées de la manière suivante :

- les constructions seront éloignées des limites séparatives de propriété d'une distance au moins égale à la demi hauteur de la construction mesurée au faîtage, avec un minimum de 3 mètres.

7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents 7.1 et 7.2 ou pour l'implantation de locaux accessoires à l'habitation, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

**ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME  
PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non mitoyens, doit toujours être ménagée une distance minimale de 1,90 mètre pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage du matériel de lutte contre l'incendie,

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

10.1 - Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit un Rez-de-chaussée + un étage + un niveau de combles aménagés.

10.2 - Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur totale n'excèdera pas 15 mètres.

10.3 - Pour les bâtiments d'activités telles que bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôt, la hauteur totale n'excèdera pas 12 mètres

10.4 - Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements publics, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.5 - Les annexes ne pourront excéder 3,00 mètres à l'égout du toit.

**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

## **11.1 - Pour les constructions neuves à destination d'habitation :**

### 11.1.1 - Les toitures

- L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la largeur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignons. Les joues de lucarne seront droites.
- Les toitures à la « Mansart » sont autorisées et peuvent faire l'objet d'adaptation.
- Les chiens-assis sont interdits.
- Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux d'aspect similaire à la tuile et l'ardoise, par la taille, la couleur ou la forme.

### 11.1.2 - Aspect extérieur :

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc...,) est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les peintures vives ou criardes sont interdites.

## **11.2 - Pour les extensions de bâtiments existants :**

### 11.2.1 - Les toitures

- Les toitures à pentes seront recouvertes par les mêmes matériaux que ceux du bâtiment principal existant.
- Concernant les vérandas, l'ensemble des règles de toiture ne s'applique pas.

### 11.2.2 - Aspect extérieur :

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux- destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc...,) est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les peintures vives ou criardes sont interdites.

## **11.3 - Pour les annexes :**

- Concernant les toitures, il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc...,) est interdit,
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.
- Pour les annexes visibles depuis la rue, les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les peintures vives ou criardes sont interdites.

#### 11.4 - Pour les activités :

- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches ventilation, sorties de secours, etc.. , doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

#### 11.5 - Clôtures

- Conformément aux dispositions de l'article ci-dessus, les clôtures sur les voies de desserte sont obligatoirement et doivent être constituées soit :
  - par des murs de maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain,
  - par des murets surmontés ou non de grilles,
  - par des haies vives.
- La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.
- Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec la clôture de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, de claustras, grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes.
- En cas de réalisation sur une propriété d'une installation industrielle classée ou non ou d'un dépôt en plein air ou couvert, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel.

#### 11.6 - Dispositions diverses

- Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

#### 11.7 - Capteurs solaires et vérandas

- Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

#### 12.1 - Principes

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.
- Les zones de manœuvre des aires de stationnement privées doivent être indépendantes des voies publiques.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 30 % de surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

- Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - Longueur : 5 mètres
  - Largeur : 2,30 mètres
  - Dégagement : 6 x 2,30 mètres,
  - soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

### 12.2 - Nombre d'emplacements

12.2.1 - Constructions à usage d'habitation individuel pur :

- Il sera aménagé 2 places de stationnement par parcelle

12.2.2 - Constructions à usage d'habitation intermédiaire et collective :

- Il sera aménagé 2 places de stationnement par logement.

12.2.3 - Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

- Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules divers.

12.2.4 - Constructions à usage commercial :

- Au-delà d'une surface de plancher de 40 m<sup>2</sup>, il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface nette de l'établissement.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES et PLANTATIONS**

### 13.1 - Espaces boisés classés et autres éléments du paysage :

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme.
- Les haies et alignements d'arbres inscrits sur les plans de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Pour la création d'un accès aux parcelles, ces éléments du paysage pourront être abattus sur une largeur maximale de 5 mètres.

### 13.2 - Obligation de planter

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.
- La marge de reculement prévue à l'article UB.6 ci-dessus sera traitée en jardin d'agrément, Les parties de parcelles laissées libres doivent être aménagées en espace vert.
- La plantation de résineux (Thuyas, juniperus,...) en limites de parcelles est interdite.
- Les alignements d'arbres devront être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés.
- Afin de reconstituer ou de recréer la ceinture verte autour des lieux habités, toute construction devra s'accompagner de la plantation en fond de parcelle d'une haie de feuillus constituée d'essences locales.

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

#### **ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les éléments techniques liés à l'innovation énergétique sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à la construction.

#### **ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

La zone UC couvre le hameau de Vacquerie et se caractérise par une implantation de moyenne densité et implantée en retrait des voies.  
L'ensemble de la zone est soumise à permis de démolir.

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

#### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes,
- 1.2 - Le stationnement des caravanes isolées,
- 1.3 - Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- 1.4 - L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières,
- 1.5 - Les discothèques,
- 1.6 - Tous types de dépôt,
- 1.7 - Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ayant chacun une sortie en front à rue, à l'exception de l'article 2.
- 1.8 - La création de hangar agricole dans le cadre d'une nouvelle installation de siège agricole.
- 1.9 - Les installations nouvelles liées à l'élevage et ne faisant pas le complément d'une activité agricole existante.
- 1.10 - Les pistes de karting.
- 1.11 - Les stands de tirs.
- 1.12 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux :
  - nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations et l'érosion,
  - réalisés dans le cadre du fonctionnement des installations agricoles existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

#### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 - La reconstruction sur place à l'identique ou l'aménagement de bâtiments existants pourra, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture être imposée ou autorisée avec une
- 2.2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.3 - Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de constructions ou à l'aménagement paysager d'espaces non construit.
- 2.4 - La construction de nouvelles habitations et leurs annexes.
- 2.5 - La construction et l'extension des bâtiments et installations agricoles, en respect avec la réglementation en vigueur.
- 2.6 - L'extension des constructions existantes : habitation, artisanales, commerciales, ...
- 2.7 - Les modifications et les extensions des constructions existantes,
- 2.8 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension.

2.9 - Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

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

---

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

3.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible,

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Celui-ci devra permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

3.3 - En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes :

3.3.1 - Avoir une emprise avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures,

3.3.2 - Etre aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

3.3.3 - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

3.4 - Des tronçons de chaussée plus étroits, aménagés pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 50 mètres de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée. Ces tronçons ne devront pas représenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie.

3.5 - Pour les constructions existantes, les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes, à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date d'application du présent PLU.

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

#### **4.1 - Alimentation en eau potable.**

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

#### **4.2 - Assainissement.**

4.2.1 - Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

4.2.2 - Eaux usées industrielles : Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les

eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### 4.2.3 - Eaux Pluviales :

- Obligation de mettre en œuvre de techniques alternatives concernant l'assainissement pluvial, avec un traitement des eaux pluviales à la parcelle avec rétention sur l'assiette de l'opération.
- 20 % au moins de la surface des unités foncières doivent être maintenus en pleine terre afin d'assurer la perméabilité du sol aux eaux de ruissellement et de pluie.
- Le rejet des eaux pluviales des nouvelles zones imperméabilisées vers le réseau unitaire est à proscrire. Néanmoins, si l'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle est démontrée, leur évacuation vers le réseau public pourra être autorisée.

#### 4.3 - Electricité et téléphone.

L'ensemble des réseaux pour toute construction nouvelle sera obligatoirement en souterrain.

4.3.1 - Pour les constructions individuelles nouvelles, les lotissements et opérations groupées, les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

4.3.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.3.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

#### 4.4 - Radiodiffusion, télévision.

Une antenne collective devra être substituée, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles dans les nouveaux lotissements et groupes d'habitations.

### **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

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

6.1 - Les constructions pourront être implantées :

6.1.1 - soit à l'alignement,

6.1.2 - soit en retrait de 5 mètres minimum.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation de locaux accessoires à l'habitation, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

7.1 - Les constructions nouvelles d'habitation devront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit en retrait de 3 mètres minimum.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article ou pour l'implantation de locaux accessoires à l'habitation, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 2, soit un Rez-de-chaussée + 1 niveau de combles aménagés.

10.2 - Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur totale n'excédera pas 15 mètres.

10.3 - Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.4 - Les locaux accessoires à l'habitation ne pourront excéder 3,00 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

### **11.1 - Généralités**

#### **11.1.1 - Divers**

- Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque à la région, l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

- Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

### **11.1.2 - Volumes et terrassements**

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- Les constructions sur tertre artificiel sont interdites.

### **11.1.3 - Les capteurs solaires et antennes**

- Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.
- Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

## **11.2 - Pour les constructions neuves à destination d'habitation :**

### **11.2.1 - Les toitures**

- Les constructions à destination d'habitat individuel doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.
- L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la largeur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignons. Les joues de lucarne seront droites. Les chiens-assis sont interdits.
- Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile ou de l'ardoise.
- L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit.

### **11.2.2 - Ouvertures en toiture**

- Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique.
- Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.
- Les relevés de toiture (dits chien-assis) sont interdits.
- Les verrières sont autorisées.



Source : Fiche technique  
SDAP de la Somme.

### 11.2.3 - Aspect extérieur

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc...) est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les peintures vives ou criardes sont interdites.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.
- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est obligatoire. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes fenêtres, baies et portes de garage.

### 11.2.4 - Matériaux des façades

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.
- L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
- Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, dans la limite de 5% de la surface totale, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).
- Pour les constructions réalisées en bois, les couleurs seront reprises, en respect avec l'environnement bâti, dans des tons naturels.

## **11.3 - Pour les extensions de bâtiments existants :**

### 11.3.2 - Les toitures :

- Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux d'aspect similaire à la tuile et l'ardoise, par la taille, la couleur ou la forme.
- Les matériaux transparents sont autorisés.
- Concernant les vérandas, l'ensemble des règles de toiture ne s'applique pas.

### 11.3.2 - Aspect extérieur :

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc...) est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les peintures vives ou criardes sont interdites.

### 11.4 - Pour les annexes :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc...) est interdit
- Pour les annexes visibles depuis la rue, les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les peintures vives ou criardes sont interdites.
- L'usage des garages et abris de jardins préfabriqués, hors matériau naturel bois, est interdit, s'ils ne sont pas visibles de la rue.

#### 11.5 - Pour les activités agricoles :

- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.,...) est interdit.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
- L'aménagement de bâtiments existants pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.
- L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.
- L'emploi à nu des matériaux, destinés à être enduits ou peints, (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

#### 11.6 - Clôtures :

- Conformément aux dispositions de l'article UC.6 ci-dessus, les clôtures sur les voies de desserte sont obligatoires et doivent :
  - présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue,
  - assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie,
  - être constituées soit par des murs de maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain, soit de murets surmontés ou non de grilles, soit de haies vives. La hauteur n'excédera pas 2 mètres.
- Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec la clôture de façade et les constructions avoisinantes, Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, de claustras, grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.
- En cas de réalisation sur une propriété d'une installation industrielle classée ou non ou d'un dépôt en plein air ou couvert, ladite propriété devra être entièrement clôturée.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, est interdit.
- Les clôtures en plaques de béton armé sont autorisées en limite séparatives et fond de parcelle.
- L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.
- Le grillage sera vert ou galvanisé.

### **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 2 places par logement, aménagées sur le terrain d'assiette.

12.3 - L'ouverture des portails se fera à l'intérieur de la parcelle.

12.4 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues, sauf contraintes techniques de construction.

13.2 - Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

13.3 - Les parties de parcelles laissées libres doivent être aménagées en espace vert. Les plantations de résineux (Thuyas, Juniperus, lauriers, ...) en limites de parcelles sont interdites. Les alignements d'arbres devront être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés.

13.4 - Les plantations ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

13.5 - Les espaces libres devront représenter 35% de surface non imperméabilisée.

13.6 - Les haies et alignements d'arbres inscrits sur les plans de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Pour la création d'un accès aux parcelles, ces éléments du paysage pourront être abattus sur une largeur maximale de 5 mètres.

13.7 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

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

---

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

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

### **ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les éléments techniques liés à l'innovation énergétique sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à la construction.

**ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

## **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF**

### Caractères et vocation de la zone :

Il s'agit de secteurs accueillant des activités. Ils couvrent un espace aux franges de l'urbanisation. L'ensemble de la zone est soumise à permis de démolir.

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

---

### **ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 - Les constructions à destination d'habitation si elles ne sont pas nécessaires aux activités présentes.
- 1.2 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, le stationnement des caravanes isolées.
- 1.3 - Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- 1.4 - L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- 1.5 - Les constructions facilement démontables (type abri de jardin) dont la surface de plancher excède 15 m<sup>2</sup>.
- 1.6 - La création de hangar agricole dans le cadre d'une nouvelle installation de siège agricole. Les constructions à usage d'élevage.
- 1.7 - En outre, peuvent être interdits, après avis des services intéressés du Conseil Départementale d'Hygiène appelé à se prononcer dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relatives aux installations classées, les établissements dangereux (en raison du risque d'incendie ou d'explosion), ou malsains (en raisons d'émanations nocives ou malodorantes) ou trop bruyants.
- 1.8 - Les constructions amovibles pour une durée de plus d'une année,
- 1.9 - Les discothèques.
- 1.10 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations et l'érosion.

### **ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 - Les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'activités. Les constructions à usage commercial à condition que la surface de vente n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.
- 2.2 - Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des établissements : logement du chef d'entreprise ou du gardien.
- 2.3 - La reconstruction sur place à l'identique, l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pourra, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture être imposée ou autorisée avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.
- 2.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.5 - Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de constructions ou à l'aménagement paysager d'espaces non construits.

2.6 - Les modifications et les extensions des constructions existantes,

2.7 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension.

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

---

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

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

3.2 - Tout terrain enclavé est inconstructible.

3.3 - Dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

3.4 - En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir une emprise avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures,
- Etre aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

3.5 - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

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

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En cas d'absence ou d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.2.2 - Eaux usées Industrielles : Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés, peut être subordonnée à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles aient subi un prétraitement approprié, et les conduisant, soit au réseau public d'assainissement (si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu notamment des prétraitements), soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet au milieu naturel.

4.2.3 - Eaux pluviales :

- Obligation de mettre en œuvre de techniques alternatives concernant l'assainissement pluvial, avec un traitement des eaux pluviales à la parcelle avec rétention sur l'assiette de l'opération.
- 20 % au moins de la surface des unités foncières doivent être maintenus en pleine terre afin d'assurer la perméabilité du sol aux eaux de ruissellement et de pluie.
- Le rejet des eaux pluviales des nouvelles zones imperméabilisées vers le réseau unitaire est à proscrire. Néanmoins, si l'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle est démontrée, leur évacuation vers le réseau public pourra être autorisée.

4.3 - Electricité et téléphone.

- L'ensemble des réseaux pour toute construction nouvelle sera obligatoirement réalisé en souterrain.

## **ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

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

6.1 - Le nu des façades de toute nouvelle construction doit être édifié avec un recul de 15 mètres minimum de l'alignement actuel de la RD 925 et de 8 mètres de toutes autres voies prévues publiques ou privées.

6.2 - A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.

6.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation de locaux accessoires, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

### **ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

7.1 - Les constructions nouvelles seront implantées en retrait des deux limites.

7.1.1 - Les constructions à usage industriel et commercial seront éloignées des limites séparatives de propriété d'une distance au moins égale à 10 mètres,

7.1.2 - Les constructions à usage artisanal et les équipements publics seront éloignées des limites séparatives de propriété d'une distance au moins égale à 4 mètres.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article précédent 7.1 ou pour l'implantation de locaux accessoires à l'habitation, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

### **ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non mitoyens, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

10.1 - La hauteur de toute nouvelle construction ne pourra excéder 12 mètres pour les bâtiments à usage d'activités tels que bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôt.

10.2 - Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements publics et les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.3 - Les habitations autorisées ne devront pas dépasser 2 niveaux : 1 rez-de-chaussée + 1 niveau de comble.

### **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

#### 11.1 - Volumes et terrassement

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement,
- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain dans la mesure où les impératifs fonctionnels le permettent.

#### 11.2 - Matériaux de couverture

- L'emploi, en couverture, de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous les procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est autorisé.
- L'utilisation de tout matériau brillant est interdite.

#### 11.3 - Ouvertures en toiture

- Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

#### 11.4 - Capteurs solaires et vérandas

- Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

#### 11.5 - Matériaux des façades

- L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu, de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc. ...) sont interdits.
- L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est autorisé.
- Les couleurs criardes et le blanc pur, utilisés sur une grande surface, sont interdits.

#### 11.6 - Ouvertures en façades

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.
- Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade principale. Il en est de même pour tous rajouts et bâtiments annexes.

#### 11.7 - Les enseignes

- Les mâts sont autorisés.
- Les enseignes ne doivent pas dépasser l'acrotère et faire partie de l'aménagement de la façade.

#### 11.8 - La publicité

- En dehors de la signalisation propre aux entreprises implantées, toute forme de publicité est interdite sur l'ensemble des secteurs.

### 11.9 - Les aires de stockage

- Les aires de stockage de matières premières et de matériaux devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

### 11.10 - Les clôtures

- Les clôtures sur voies et espaces publics doivent être essentiellement végétales.
- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.
- Les clôtures sont obligatoires et traitées par l'aménagement d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.
- Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 3 mètres,
- Les accès sont constitués d'un élément maçonné où sont intégrés le coffret EDF, la boîte à lettres, etc.

## **ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT**

### 12.1 - Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.
- Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
- Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - Longueur : 5 mètres
  - Largeur : 2,30 mètres
  - Dégagement : 6 x 2,30 mètres
  - soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.
- Pour le calcul des surfaces à réserver pour le stationnement, il doit être tenu compte du nombre de véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel et des visiteurs.

### 12.2 - Nombre d'emplacements

#### 12.2.1 - Constructions à usage d'habitation individuelle

- Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

#### 12.2.2 - Constructions à usage de bureaux publics ou privés

- Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules divers.

#### 12.2.3 - Constructions à usage commercial :

- Au-delà d'une surface de plancher de 40 m<sup>2</sup>, il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface nette de l'établissement  
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - L'ensemble des aires de stationnement découvertes devra faire l'objet d'un traitement paysagé, ils doivent être plantés d'arbres de moyennes tiges ou d'arbustes, à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 200 m<sup>2</sup>. Ils pourront participer à des bosquets ou aux alignements et haies.

13.2 - La marge de reculement prévue à l'article UF.6 sera traitée en espace vert. Les parties de parcelles laissées libres doivent être aménagées en espace vert.

13.3 - Les zones de stockage aérien devront être clôturées par des haies vives de façon à masquer les vues depuis les voies publiques.

13.4 - La plantation de résineux (Thuyas, juniperus,...) en limites de parcelles est interdite.

13.5 - Les alignements d'arbres devront être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés. Les plantations devront être uniformément réparties et principalement orientées de façon à s'insérer dans le réseau de haies existantes et à conserver.

13.6 - Afin de reconstituer ou de recréer la ceinture verte autour des lieux habités, toute construction devra s'accompagner de la plantation en fond de parcelle d'une haie de feuillus constituée d'essences locales avec le domaine agricole.

13.7 - Les haies et alignements d'arbres inscrits sur les plans de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Pour la création d'un accès aux parcelles, ces éléments du paysage pourront être abattus sur une largeur maximale de 5 mètres.

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

---

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

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

### **ARTICLE UF 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les éléments techniques liés à l'innovation énergétique sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à la construction.

### **ARTICLE UF 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

## **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE US**

Caractères et vocation de la zone : Il s'agit du secteur accueillant les équipements sportifs.

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

---

#### **ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 - Les constructions à destination d'habitation si elles ne sont pas nécessaires aux activités présentes.
- 1.2 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, le stationnement des caravanes isolées.
- 1.3 - Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- 1.4 - L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- 1.5 - La création de hangar agricole dans le cadre d'une nouvelle installation de siège agricole. Les constructions à usage d'élevage.
- 1.6 - Les constructions amovibles pour une durée de plus d'une année,
- 1.7 - Les discothèques.
- 1.8 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations et l'érosion.

#### **ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 - Les constructions liées aux activités de sport ou de loisirs.
- 2.2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.3 - Les modifications et les extensions des constructions existantes.
- 2.4 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension.

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

---

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

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- 3.2 - Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 3.3 - Dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

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

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

4.2.2 - Eaux pluviales :

- Obligation de mettre en œuvre de techniques alternatives concernant l'assainissement pluvial, avec un traitement des eaux pluviales à la parcelle avec rétention sur l'assiette de l'opération.
- 20 % au moins de la surface des unités foncières doivent être maintenus en pleine terre afin d'assurer la perméabilité du sol aux eaux de ruissellement et de pluie.
- Le rejet des eaux pluviales des nouvelles zones imperméabilisées vers le réseau unitaire est à proscrire. Néanmoins, si l'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle est démontrée, leur évacuation vers le réseau public pourra être autorisée.

4.3 - Electricité et téléphone.

- L'ensemble des réseaux pour toute construction nouvelle sera obligatoirement réalisé en souterrain.

#### **ARTICLE US 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au minimum de l'alignement.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation de locaux accessoires, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

#### **ARTICLE US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

7.1 - Les constructions nouvelles seront implantées en retrait de 5 mètres des limites séparatives.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article précédent 7.1 ou pour l'implantation de locaux accessoires, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

### **ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non mitoyens, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance sera minimum de 4 mètres.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie de l'îlot de propriété.

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

10.1 - La hauteur de toute nouvelle construction ne pourra excéder un rez-de-chaussée + 1 comble.

### **ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

#### 11.1 - Façades

- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches ventilation, sorties de secours, etc.. , doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

#### 11.2 - Clôtures

- Conformément aux dispositions de l'article ci-dessus, les clôtures sur les voies de desserte sont obligatoirement et doivent être constituées soit :
  - par des murs de maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain,
  - par des murets surmontés ou non de grilles,
  - par des haies vives.
- La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

### **ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT**

12.1 - Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré au-dehors de la voie publique. Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

### **ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues.

13.2 - Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

13.3 - L'ensemble des aires de stationnement découvertes devra faire l'objet d'un traitement paysagé, ils doivent être plantés d'arbres de moyennes tiges ou d'arbustes, à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 200 m<sup>2</sup>. Ils pourront participer à des bosquets ou aux alignements.

13.4 - La plantation de résineux (Thuyas, juniperus,...) en limites de parcelles est interdite.

13.5 - Les alignements d'arbres devront être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés. Les plantations devront être uniformément réparties et principalement orientées de façon à s'insérer dans le réseau de haies existantes et à conserver.

13.6 - Les haies et alignements d'arbres inscrits sur les plans de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Pour la création d'un accès aux parcelles, ces éléments du paysage pourront être abattus sur une largeur maximale de 5 mètres.

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

---

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

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

### **ARTICLE US 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les éléments techniques liés à l'innovation énergétique sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à la construction.

**ARTICLE US 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme qui sont les suivantes :

- Zones AUr1 et AUr2 : Zones à vocation d'habitat,
- Zone AUF : Zone à vocation d'activités économiques.
- Zone AU : Zone à vocation d'activités économiques à développement à long terme.

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES AUr1 et AUr2**

Caractère et vocation des zones : Il s'agit de zones actuellement non équipées destinées à permettre l'extension de l'agglomération. Elles peuvent être réalisées sous forme d'opérations d'ensembles (lotissements ou ensembles de constructions groupées), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Une temporalité dans l'ouverture des zones a été déterminée suivant leur localisation au cœur du bourg ou en périphérie :

- **AUr1** : en 1<sup>ère</sup> programmation, consacrée à l'ouverture des zones à urbaniser situées au cœur du bourg et en entrée de bourg,
- **AUr2** : en 2<sup>ème</sup> programmation, consacrée à l'ouverture de la zone à urbaniser située en périphérie Ouest du bourg.

L'ensemble des zones est soumis à permis de démolir.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies, elles doivent être respectées (cf. pièce n°5 du dossier de PLU).

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

---

#### **ARTICLE AUr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes,
- 1.2 - Le stationnement des caravanes isolées,
- 1.3 - Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- 1.4 - L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières,
- 1.5 - Les discothèques,
- 1.6 - Tous types de dépôt,
- 1.7 - Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ayant chacun une sortie en front à rue, à l'exception de l'article 2.
- 1.8 - La création de hangar agricole dans le cadre d'une nouvelle installation de siège agricole.
- 1.9 - Les installations nouvelles liées à l'élevage et ne faisant pas le complément d'une activité agricole existante.
- 1.10 - Les pistes de karting.
- 1.11 - Les stands de tirs.
- 1.12 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux :
  - nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations et l'érosion,
  - réalisés dans le cadre du fonctionnement des installations agricoles existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

## **ARTICLE AUr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 - Les constructions à destination d'habitation individuelle sont autorisées à condition que la taille de la parcelle ne dépasse pas 600 m<sup>2</sup>.
- 2.2 - Pour les opérations d'ensemble (permis d'aménager, ZAC, ...) la taille moyenne des parcelles sera de 600 m<sup>2</sup> maximum.
- 2.3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.4 - Les modifications et extensions des constructions existantes.
- 2.5 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension.
- 2.6 - Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

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

---

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

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité,
- 3.2 - Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 3.3 - Dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.
- 3.4 - En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes :
- Avoir une emprise avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures,
  - Être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 3.5 - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale,
- 3.6 - Des tronçons de chaussée plus étroits, aménagés pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 50 mètres de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée. Ces tronçons ne devront pas représenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie.

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

### 4.1 - Alimentation en eau potable :

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

### 4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

#### 4.2.2 - Eaux Pluviales :

- Obligation de mettre en œuvre de techniques alternatives concernant l'assainissement pluvial, avec un traitement des eaux pluviales à la parcelle avec rétention sur l'assiette de l'opération.
- 20 % au moins de la surface des unités foncières doivent être maintenus en pleine terre afin d'assurer la perméabilité du sol aux eaux de ruissellement et de pluie.
- Le rejet des eaux pluviales des nouvelles zones imperméabilisées vers le réseau unitaire est à proscrire. Néanmoins, si l'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle est démontrée, leur évacuation vers le réseau public pourra être autorisée.

### 4.3 - Electricité et téléphone.

L'ensemble des réseaux pour toute construction nouvelle sera obligatoirement en souterrain.

### 4.4 - Radiodiffusion, télévision.

Une antenne collective devra être substituée, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles dans les nouveaux lotissements et groupes d'habitations.

## **ARTICLE AUr 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 - Dans le respect du SCOT, la taille moyenne maximale des parcelles à usage d'habitat individuel est fixée à 600 m<sup>2</sup>.

5.2 - Dans le respect du SCOT, la densité minimale est de 15 logements à l'hectare.

5.3 - Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants réservant en particulier des possibilités pour l'accès et l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées :

6.1.1 - soit à l'alignement,

6.1.2 - soit à 3 mètres au minimum de l'alignement.

6.2 - Des dispositions autres sont autorisées pour les ouvrages techniques.

6.3 - A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de

l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.

6.4 - Les règles des articles précédents s'appliquent à chaque lot créé.

#### **ARTICLE AUr 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

7.1 - Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives, ou en retrait de l'une ou des deux limites séparatives.

7.2 - Les constructions seront éloignées des limites séparatives de propriété d'une distance au moins égale à la demi hauteur de la construction mesurée au faîtage, avec un minimum de 3 mètres.

7.3 - Les règles des articles 7.1 et 7.2 précédent s'appliquent à chaque lot créé.

7.4 - Des dispositions autres sont autorisées pour les ouvrages techniques et les équipements publics.

#### **ARTICLE AUr 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

10.1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 niveaux : soit un Rez-de-chaussée + un étage + un niveau de combles aménagés (non compris le sous-sol).

10.2 - Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.3 - Des dispositions autres sont autorisées pour les ouvrages techniques et les équipements publics.

#### **ARTICLE AUr 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

#### 11.1 - Les toitures :

- L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la largeur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignons. Les joues de lucarne seront droites.
- Les toitures à la « Mansart » sont autorisées et peuvent faire l'objet d'adaptation.
- Les chiens-assis sont interdits.
- Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux d'aspect similaire à la tuile et l'ardoise, par la taille, la couleur ou la forme.

#### 11.2 - Aspect extérieur :

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc...,) est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les peintures vives ou criardes sont interdites.

#### 11.3 - Pour les annexes :

- Concernant les toitures, il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc...,) est interdit,
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les peintures vives ou criardes sont interdites.

#### 11.4 - Clôtures

- Conformément aux dispositions de l'article ci-dessus, les clôtures sur les voies de desserte sont obligatoirement et doivent être constituées soit :
  - par des murs de maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain,
  - par des murets surmontés ou non de grilles,
  - par des haies vives.
- La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.
- Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec la clôture de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries pleines ou ajourées, de claustras, grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes.
- En cas de réalisation sur une propriété d'une installation industrielle classée ou non ou d'un dépôt en plein air ou couvert, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel.

### 11.5 - Dispositions diverses

- Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

### 11.6 - Capteurs solaires et vérandas

- Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

## **ARTICLE AUr 12 - STATIONNEMENT**

### 12.1 - Principes

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.
- Les zones de manœuvre des aires de stationnement privées doivent être indépendantes des voies publiques.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 30 % de surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.
- Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - Longueur : 5 mètres
  - Largeur : 2,30 mètres
  - Dégagement : 6 x 2,30 mètres,
  - soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

### 12.2 - Nombre d'emplacements

12.2.1 - Constructions à usage d'habitation individuel pur :

- Il sera aménagé 2 places de stationnement par parcelle.

12.2.2 - Constructions à usage d'habitation intermédiaire et collective :

- Il sera aménagé 2 places de stationnement par logement.

## **ARTICLE AUr 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

13.1 - Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre fruitier au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface.

13.2 - Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

13.3. - La marge de reculement sera traitée en jardin d'agrément.

13.4 - Les parties de parcelles laissées libres doivent être aménagées en espace vert. La plantation de résineux (Thuyas, juniperus,...) en limites de parcelles est interdite. Les alignements d'arbres devront être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés.

13.5 - Afin de reconstituer ou de recréer la ceinture verte autour des lieux habités, toute construction devra s'accompagner de la plantation en fond de parcelle d'une haie de feuillus constituée d'essences locales avec le domaine agricole. Son épaisseur sera de 2 mètres et sera composée d'arbres de haut jet plantés tous les 3 à 10 mètres, avec des arbres recépés et des arbustes intercalés plantés en quinconce.

13.6 - Les haies et alignements d'arbres inscrits sur les plans de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Pour la création d'un accès aux parcelles, ces éléments du paysage pourront être abattus sur une largeur maximale de 5 mètres.

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

---

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

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

#### **ARTICLE AUr 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les éléments techniques liés à l'innovation énergétique sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à la construction.

#### **ARTICLE AUr 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUF**

Caractère et vocation de la zone : Il s'agit d'une zone actuellement non équipée destinée à permettre l'extension de la zone d'activité en entrée d'agglomération. Elle peut être réalisée sous forme d'opérations d'ensembles (lotissements ou ensembles de constructions groupées), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

L'ensemble de la zone est soumise à permis de démolir.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies, elles doivent être respectées (cf. pièce n°5 du dossier de PLU).

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

#### **ARTICLE AUF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1 - Les constructions à destination d'habitation si elles ne sont pas nécessaires aux activités présentes.

1.2 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, le stationnement des caravanes isolées.

1.3 - Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.

1.4 - L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.

1.5 - Les constructions facilement démontables (type abri de jardin) dont la surface de plancher excède 15 m<sup>2</sup>.

1.6 - La création de hangar agricole dans le cadre d'une nouvelle installation de siège agricole. Les constructions à usage d'élevage.

1.7 - En outre, peuvent être interdits, après avis des services intéressés du Conseil Départementale d'Hygiène appelé à se prononcer dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relatives aux installations classées, les établissements dangereux (en raison du risque d'incendie ou d'explosion), ou malsains (en raisons d'émanations nocives ou malodorantes) ou trop bruyants.

1.8 - Les constructions amovibles pour une durée de plus d'une année,

1.9 - Les discothèques.

1.10 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations et l'érosion.

1.11 - Les commerces.

#### **ARTICLE AUF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 - Les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'activités.

2.2 - Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des établissements : logement du chef d'entreprise ou du gardien.

2.3 - La reconstruction sur place à l'identique ou l'aménagement de bâtiments existants pourra, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture être imposée ou autorisée avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

2.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.5 - Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de constructions ou à l'aménagement paysager d'espaces non construits.

2.6 - Les modifications et les extensions des constructions existantes,

2.7 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension.

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

---

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

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

3.2 - Tout terrain enclavé est inconstructible.

3.3 - Dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

3.4 - En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir une emprise avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures,
- Etre aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

3.5 - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

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

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En cas d'absence ou d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.2.2 - Eaux usées Industrielles : Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés, peut être subordonnée à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles aient subi un prétraitement approprié, et les conduisant, soit au réseau public d'assainissement (si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu notamment des prétraitements), soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet au milieu naturel.

4.2.3 - Eaux pluviales :

- Obligation de mettre en œuvre de techniques alternatives concernant l'assainissement pluvial, avec un traitement des eaux pluviales à la parcelle avec rétention sur l'assiette de l'opération.
- 20 % au moins de la surface des unités foncières doivent être maintenus en pleine terre afin d'assurer la perméabilité du sol aux eaux de ruissellement et de pluie.
- Le rejet des eaux pluviales des nouvelles zones imperméabilisées vers le réseau unitaire est à proscrire. Néanmoins, si l'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle est démontrée, leur évacuation vers le réseau public pourra être autorisée.

4.3 - Electricité et téléphone.

- L'ensemble des réseaux pour toute construction nouvelle sera obligatoirement réalisé en souterrain.

## **ARTICLE AUF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

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

6.1 - Le nu des façades de toute nouvelle construction doit être édifié avec un recul de 15 mètres minimum de l'alignement actuel de la RD 925 et de 8 mètres de toutes autres voies prévues publiques ou privées.

6.2 - A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.

6.3 - Les règles des articles 6.1 et 6.2 précédent s'appliquent à chaque lot créé.

6.4 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation de locaux accessoires, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

#### **ARTICLE AUF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

7.1 - Les constructions nouvelles seront implantées en retrait des deux limites.

7.1.1 - Les constructions à usage industriel et commercial seront éloignées des limites séparatives de propriété d'une distance au moins égale à 10 mètres,

7.1.2 - Les constructions à usage artisanal et les équipements publics seront éloignées des limites séparatives de propriété d'une distance au moins égale à 4 mètres.

7.2 - Les règles de l'article 7.1 précédent s'appliquent à chaque lot créé.

7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article précédent 7.1 ou pour l'implantation de locaux accessoires, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

#### **ARTICLE AUF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non mitoyens, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

10.1 - La hauteur de toute nouvelle construction ne pourra excéder 12 mètres pour les bâtiments à usage d'activités tels que bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôt.

10.2 - Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements publics et les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.3 - Les habitations autorisées ne devront pas dépasser 2 niveaux : 1 rez-de-chaussée + 1 niveau de comble.

## **ARTICLE AUF 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

### 11.1 - Volumes et terrassement

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement,
- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain dans la mesure où les impératifs fonctionnels le permettent.

### 11.2 - Matériaux de couverture

- L'emploi, en couverture, de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous les procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est autorisé.
- L'utilisation de tout matériau brillant est interdite.

### 11.3 - Ouvertures en toiture

- Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

### 11.4 - Capteurs solaires et vérandas

- Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

### 11.5 - Matériaux des façades

- L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu, de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc. ...) sont interdits.
- L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est autorisé.
- Les couleurs criardes et le blanc pur, utilisés sur une grande surface, sont interdits.

### 11.6 - Ouvertures en façades

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.
- Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade principale. Il en est de même pour tous rajouts et bâtiments annexes.

### 11.7 - Les annexes

- Les postes EDF seront traités en harmonie avec le caractère général du secteur (matériaux et coloris) ou intégrés à l'environnement par des plantations.

#### 11.8 - Les enseignes

- Les mâts sont autorisés et limités à 12 mètres.
- Les enseignes ne doivent pas dépasser l'acrotère et faire partie de l'aménagement de la façade.

#### 11.9 - La publicité

- En dehors de la signalisation propre aux entreprises implantées, toute forme de publicité est interdite sur l'ensemble des secteurs.

#### 11.10 - Les aires de stockage

- Les aires de stockage de matières premières et de matériaux devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

#### 11.11 - Les clôtures

- Les clôtures sur voies et espaces publics doivent être essentiellement végétales.
- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.
- Les clôtures sont obligatoires et traitées par l'aménagement d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.
- Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 3 mètres,
- Les accès sont constitués d'un élément maçonné où sont intégrés le coffret EDF, la boîte à lettres, etc.

### **ARTICLE AUF 12 - STATIONNEMENT**

#### 12.1 - Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.
- Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
- Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - Longueur : 5 mètres
  - Largeur : 2,30 mètres
  - Dégagement : 6 x 2,30 mètres
  - soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.
- Pour le calcul des surfaces à réserver pour le stationnement, il doit être tenu compte du nombre de véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel et des visiteurs.

## 12.2 - Nombre d'emplacements

### 12.2.1 - Constructions à usage d'habitation individuelle

- Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

### 12.2.2 - Constructions à usage de bureaux publics ou privés

- Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules divers.

### 12.2.3 - Constructions à usage commercial :

- Au-delà d'une surface de plancher de 40 m<sup>2</sup>, il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface nette de l'établissement.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE AUF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - L'ensemble des aires de stationnement découvertes devra faire l'objet d'un traitement paysagé, ils doivent être plantés d'arbres de moyennes tiges ou d'arbustes, à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 200 m<sup>2</sup>. Ils pourront participer à des bosquets ou aux alignements et haies.

13.2 - La marge de reculement prévue à l'article UF.6 sera traitée en espace vert. Les parties de parcelles laissées libres doivent être aménagées en espace vert.

13.3 - Les zones de stockage aérien devront être clôturées par des haies vives de façon à masquer les vues depuis les voies publiques.

13.4 - La plantation de résineux (Thuyas, juniperus,...) en limites de parcelles est interdite.

13.5 - Les alignements d'arbres devront être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés. Les plantations devront être uniformément réparties et principalement orientées de façon à s'insérer dans le réseau de haies existantes et à conserver.

13.6 - Afin de reconstituer ou de recréer la ceinture verte autour des lieux habités, toute construction devra s'accompagner de la plantation en fond de parcelle d'une haie de feuillus constituée d'essences locales avec le domaine agricole.

13.7 - Les haies et alignements d'arbres inscrits sur les plans de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Pour la création d'un accès aux parcelles, ces éléments du paysage pourront être abattus sur une largeur maximale de 5 mètres.

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

---

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

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

### **ARTICLE AUF 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les éléments techniques liés à l'innovation énergétique sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à la construction.

### **ARTICLE AUF 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.



## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU**

Caractère et vocation des zones : Zone de développement économique à long terme.  
L'ouverture de cette zone nécessitera une modification du PLU.

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

---

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

1.1 - Toute occupation du sol et construction sauf celles visées à l'article 2.

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

2.1 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

---

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

Sans objet

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

Sans objet

#### **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

- 6.1 - Les constructions doivent être implantées :
- 6.1.1 - soit à l'alignement,
  - 6.1.2 - soit à 3 mètres au minimum de l'alignement.

**ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

7.1 - Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives, ou en retrait de l'une ou des deux limites séparatives.

**ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME  
PROPRIETE**

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

**ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Sans objet

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

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

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

### **ARTICLE AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

### **ARTICLE AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet

# TITRE IV

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

Le présent titre s'applique aux zones agricoles, naturelles et forestières du Plan Local d'Urbanisme qui sont les suivantes :

- Zone A : Zone agricole,
- Zone N : Zone naturelle.

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A**

### Caractère et vocation de la zone

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

- 1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article A 2.
- 1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques (parc éolien) et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- 1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.
- 1.4 - Les éoliennes implantées à moins de 800 mètres de toutes habitations.

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

- 2.1 - Les constructions d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- 2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- 2.3 - Les installations classées liées à l'exploitation agricole,
- 2.4 - Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la régulation des eaux pluviales et à l'implantation d'éoliennes.
- 2.5 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.6 - Les éoliennes.
- 2.7 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension.

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

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

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- 3.2 - Cet accès pourra se faire :
  - Soit directement par une façade sur rue,
  - Soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès),
  - Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

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

### **4.1 - Alimentation en eau potable :**

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

4.1.2 - En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

### **4.2 - Assainissement des eaux usées:**

4.2.1 - Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

4.2.2 - Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **4.3 - Assainissement des eaux pluviales :**

4.3.1 - Obligation de mettre en œuvre de techniques alternatives concernant l'assainissement pluvial, avec un traitement des eaux pluviales à la parcelle avec rétention sur l'assiette de l'opération.

4.3.2 - 20 % au moins de la surface des unités foncières doivent être maintenus en pleine terre afin d'assurer la perméabilité du sol aux eaux de ruissellement et de pluie.

4.3.3 - Le rejet des eaux pluviales des nouvelles zones imperméabilisées vers le réseau unitaire est à proscrire. Néanmoins, si l'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle est démontrée, leur évacuation vers le réseau public pourra être autorisée.

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

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

6.1 - Les bâtiments agricoles devront observer un recul minimum de 30 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

6.2 - Pour les constructions nouvelles d'habitation, le nu des façades de toute nouvelle construction doit être édifié avec un recul de 20 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

6.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles 6.1 et 6.2 ou pour l'implantation de locaux accessoires, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

7.1 - Les constructions nouvelles agricoles pourront être implantées :

7.1.1 - soit sur limites séparatives de propriété,

7.1.2 - soit en observant une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée au faîtage avec un minimum de 8 mètres.

7.2 - Les constructions nouvelles d'habitation pourront être implantées :

7.2.1 - soit sur limites séparatives de propriété,

7.2.2 - soit en observant une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée au faîtage avec un minimum de 3 mètres.

7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles 7.1 et 7.2 ou pour l'implantation de locaux accessoires de locaux accessoires, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

10.1 - Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 2, soit Rez-de-chaussée + Combles aménageables.

10.2 - Les sous sols sont autorisés.

10.3 - Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur totale n'excédera pas 15 mètres au faîtage.

10.4 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.

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

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

11.1 - Généralités : Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction de bâtiments seront limités au strict nécessaire, Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

11.2 - Pour l'habitation de l'exploitant agricole : Toute nouvelle construction d'habitation, y compris les clôtures, devra respecter l'article 11 de la zone UB.

11.3 - Pour les bâtiments agricoles :

11.3.1 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au terrain sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

11.3.2 - Les matériaux de couverture seront de couleurs sombres et non brillantes. Les surfaces translucides sont autorisées.

11.4 - Sont interdits :

11.4.1 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

11.4.2 - L'emploi à nu de matériaux de type : briques creuses, parpaings... non recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.4.3 - L'emploi de tous matériaux brillants, de fortune et de récupération.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré au-dehors de la voie publique. Les zones de manœuvres des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

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

13.1 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.2 - Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.4 - Tout type de citernes doit être entouré d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

13.5 - Tous les talus en friche ou boisés sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

13.6 - Les haies et alignements d'arbres inscrits sur les plans de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Pour la création d'un accès aux parcelles, ces éléments du paysage pourront être abattus sur une largeur maximale de 5 mètres.

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

---

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

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

#### **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les éléments techniques liés à l'innovation énergétique sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à la construction.

#### **ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N**

### Caractère et vocation de la zone

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est divisée en 2 secteurs :

- Le secteur Na où la protection est totale,
- Le secteur Nc où sont admises les installations liées au bon fonctionnement du cimetière et de la déchetterie.
- Le secteur Nj correspond à une zone à réserver pour la création de jardins situés à l'arrière de terrains à urbaniser.

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

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

1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article 2.

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

2.1 - Dans tous les secteurs, sont autorisées :

2.1.1 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

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

2.2 - Dans le secteur Na : Les abris destinés à l'entretien d'animaux d'une superficie maximum de 45 m<sup>2</sup>.

2.3 - Dans le secteur Nc, sont autorisés:

2.3.1 - Les aménagements et installations liées au cimetière n'affectant pas la destination naturelle protégée de ces espaces.

2.3.2 - Les zones de dépôts liées à l'activité du cimetière et de la déchetterie.

2.3.3 - L'implantation d'antennes.

2.4 - Dans le secteur Nj, seuls sont autorisés les locaux accessoires à l'habitation : abris de jardin, garage...

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

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

Dans tous les secteurs : Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

Dans tous les secteurs :

#### 4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

#### 4.2 - Assainissement :

- Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Obligation de mettre en œuvre de techniques alternatives concernant l'assainissement pluvial, avec un traitement des eaux pluviales à la parcelle avec rétention sur l'assiette de l'opération.

4.3.2 - 20 % au moins de la surface des unités foncières doivent être maintenus en pleine terre afin d'assurer la perméabilité du sol aux eaux de ruissellement et de pluie.

4.3.3 - Le rejet des eaux pluviales des nouvelles zones imperméabilisées vers le réseau unitaire est à proscrire. Néanmoins, si l'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle est démontrée, leur évacuation vers le réseau public pourra être autorisée.

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

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

6.1 - Dans tous les secteurs N, Na et Nc :

L'ensemble des constructions sera implanté :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait minimum de 6 mètres vis-à-vis de la voie de desserte.

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

7.1 - Dans le secteur Nc : Le nu des façades de toute construction doit être édifié soit avec un retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives, soit sur l'une des deux limites.

7.2 - Dans le secteur Nj : les nouvelles constructions doivent être implantées :

- 7.2.1 - soit en limite séparative,
- 7.2.2 - soit à 1,90 m.

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

Dans tous les secteurs :

Une distance suffisante doit être aménagée entre deux bâtiments non contigus sur une même unité foncière pour faciliter le passage entre autre des véhicules de secours et d'intervention contre l'incendie.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur Nc :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la surface du terrain.

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

10.1 - Dans le secteur Nc : La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder un simple rez-de-chaussée.

10.2 - Dans le secteur Nj, la hauteur des constructions autorisées ne devra pas excéder 2,50 mètres au faîtage.

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

Dans tous les secteurs :

- Les constructions par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

- Les bâtiments fonctionnels strictement liés aux activités autorisées devront dans la mesure du possible s'organiser en un volume compact.
- Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction de bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

#### Les toitures

- Les toitures seront de couleur sombre.
- Les matériaux de récupération et les matériaux brillants sont interdits.

#### Parements extérieurs

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.
- Dans le secteur Na : Pour les abris d'animaux sont imposés les murs en bardage bois et une toiture de couleur ardoise ou tuile.

#### Les clôtures

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.
- Les clôtures sur rue sont obligatoires et traitées par l'aménagement d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.
- Quand elles sont jugées nécessaires, les clôtures doivent être constituées par une haie, doublée ou non d'un grillage;
- Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres,

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

#### Dans tous les secteurs :

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

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

#### Dans tous les secteurs :

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.
- Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure pourront être demandés pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage. De même, l'ensemble des zones de dépôts existantes ou à créer doivent être en partie masquées par des plantations de haute tige et ne doivent pas venir à l'encontre des paysages.
- Les haies et alignements d'arbres inscrits sur les plans de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Pour la création d'un accès aux parcelles, ces éléments du paysage pourront être abattus sur une largeur maximale de 5 mètres.

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

### **ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les éléments techniques liés à l'innovation énergétique sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à la construction.

### **ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

# **TITRE V**

## **EMPLACEMENTS RESERVES**

L'inscription d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le nouvel article L.123-1 9° du code de l'urbanisme dispose que le P.L.U. peut fixer les emplacements réservés aux :

- voies et ouvrages publics,
- installations d'intérêt général,
- espaces verts.

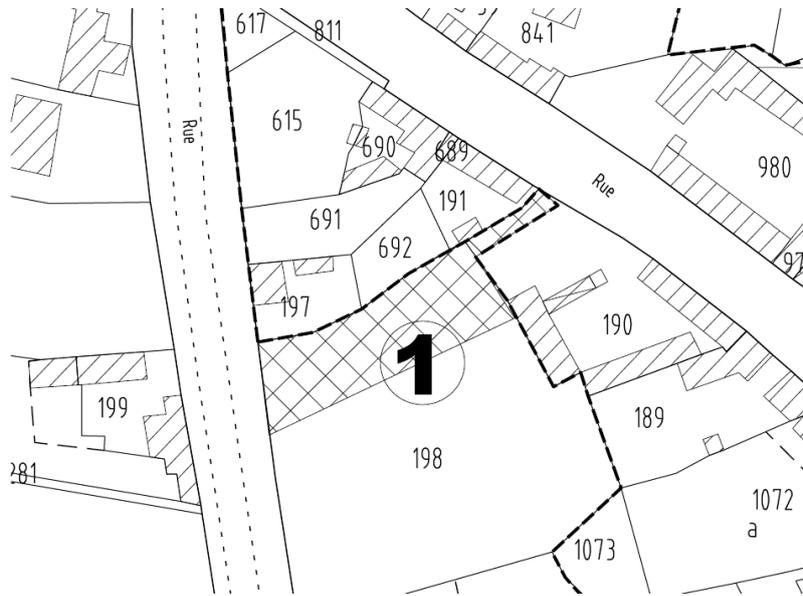
Le propriétaire d'un emplacement réservé par le plan local d'urbanisme peut dès que le plan est rendu public mettre en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme a créé 7 emplacements réservés.

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
1 - Création d'un ouvrage hydraulique	Commune	915 m <sup>2</sup>
2 - Création d'un ouvrage hydraulique	Commune	600 m <sup>2</sup>
3 - Création d'un ouvrage hydraulique	Commune	630 m <sup>2</sup>
4 - Création d'une aire de stationnement	Commune	1 300 m <sup>2</sup>
5 - Création d'un ouvrage hydraulique	Commune	1 170 m <sup>2</sup>
6 - Création d'un ouvrage hydraulique	Commune	1 470 m <sup>2</sup>
7 - Création d'un accès	Commune	230 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES</b>		<b>6 315 m<sup>2</sup></b>

Ces emplacements réservés sont déclinés dans les pages suivantes.

### Emplacement réservé n° 1



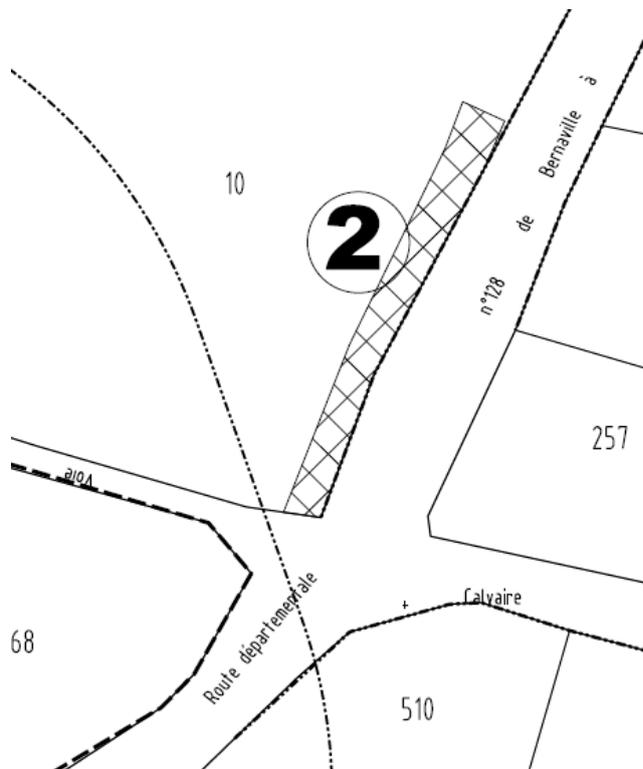
### Emplacement réservé n°1

Bénéficiaire : La commune  
Surface : 915 m<sup>2</sup>

Objectif : Création d'un ouvrage hydraulique

Cet emplacement réservé est à créer sur la parcelle n°198. Cela règlera les problèmes hydrauliques sur les 2 voiries : Rue Delcourt et Rue Léon Soudet par la mise en place d'un bassin tampon et d'infiltration uniquement des eaux pluviales. Un travail en amont sera à réaliser pour créer un réseau de collecte des eaux pluviales de type séparatif.

### Emplacement réservé n° 2



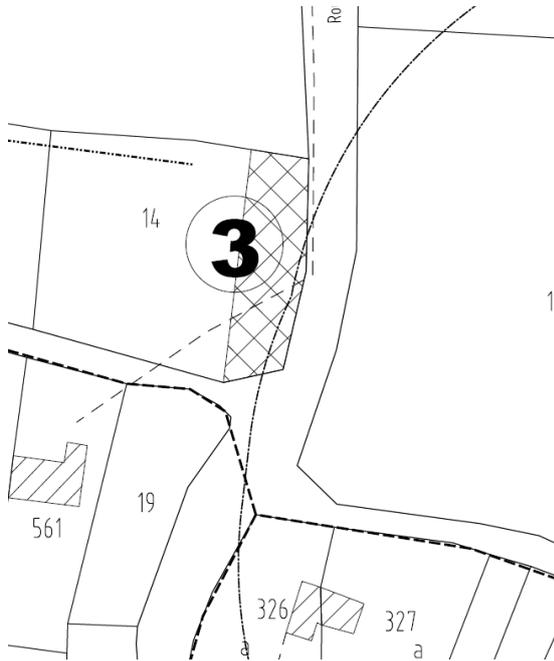
### Emplacement réservé n°2

Bénéficiaire : La commune  
Surface : 600 m<sup>2</sup>

Objectif : Création d'un ouvrage hydraulique

Cet emplacement réservé est à créer au niveau de la pâture située dans le prolongement de la rue du Meillard et du chemin de tour de ville parcelle 10 où une noue peut être mise en place. Cela règlera les problèmes hydrauliques sur la rue du Meillard

**Emplacements réservé n° 3**



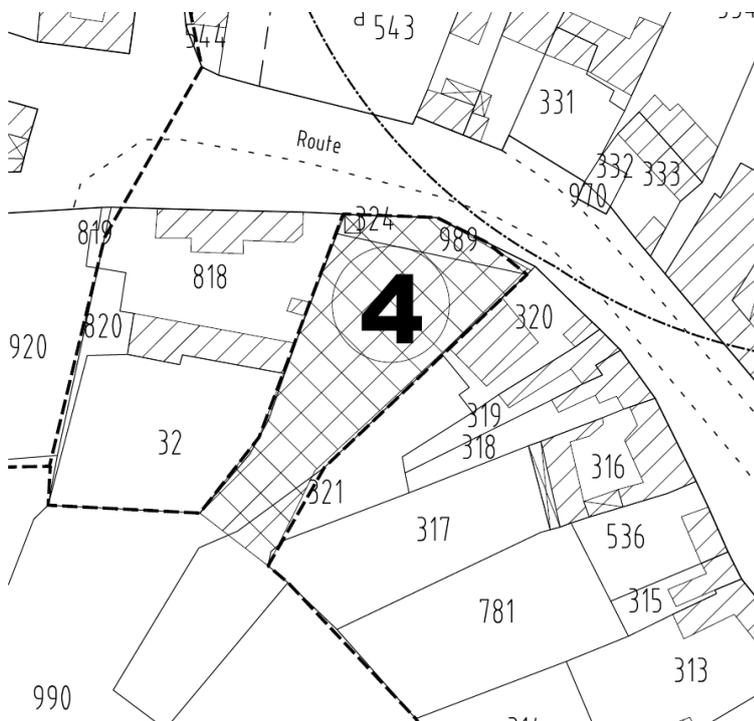
**Emplacement réservé n°3**

Bénéficiaire : La commune  
Surface : 630 m<sup>2</sup>

Objectif : Création d'un ouvrage hydraulique

Cet emplacement réservé est à créer au niveau du fond de thalweg dans le prolongement de la RD 99 parcelle 14 où une noue peut être mise en place. Cela règlera les problèmes hydrauliques de cette rue.

**Emplacements réservé n° 4**



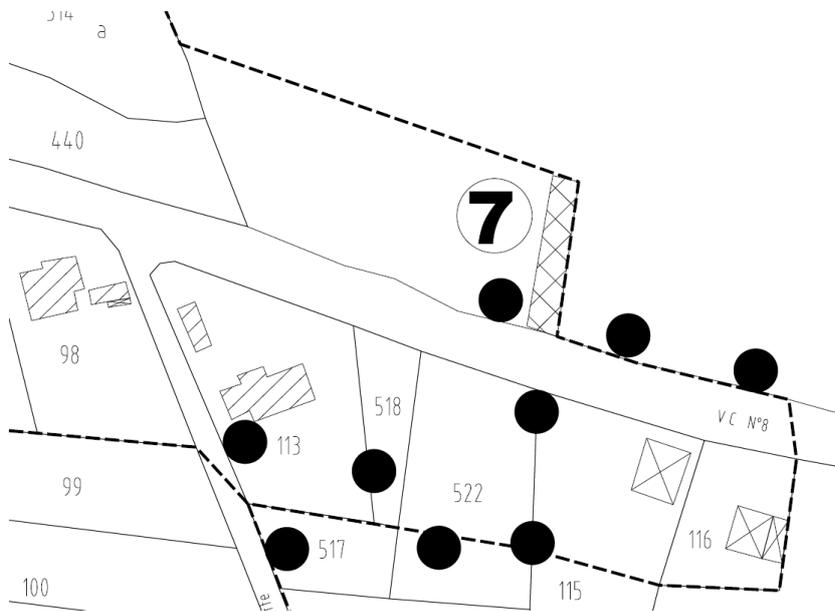
**Emplacement réservé n°4**

Bénéficiaire : La commune  
Surface : 1 300 m<sup>2</sup>

Objectif : Création d'une aire de stationnement



**Emplacements réservé n° 7**



**Emplacement réservé n°7**

Bénéficiaire : La commune  
Surface : 230 m<sup>2</sup>

Objectif : Création d'un accès

Lors d'une prochaine révision du PLU, la commune pourra réfléchir à la création d'un accès pouvant desservir l'ensemble de ce secteur de la commune.

# **TITRE VI**

## **LISTE DES VEGETAUX D'ESSENCES LOCALES**

### Hêtre tortillard

Aubépine  
Acacia  
Alisier torminal  
Aulne à feuille en coeur  
Aulne blanc  
Aulne glutineux  
Bouleau  
Bourdaine  
Buis  
Cerisier à grappes  
Cerisier de Sainte Lucie  
Charme  
Charme en 60/80  
Châtaignier  
Chêne pédoncule  
Chêne rouge  
Chêne rouvre  
Cormier  
Cornouiller sanguin  
Cornouiller mâle  
Coudrier  
Cytise  
Erable champêtre  
Erable plane  
Erable pourpre  
Erable sycomore  
Frêne  
Fusain d'Europe

### Noisetier tortueux

Hêtre  
Hêtre pourpre  
Houx  
If  
Marronnier  
Merisier  
Nerprun purgatif  
Noisetier à fruits  
Noisetier pourpre  
Noyer noir  
Noyer royal  
Orme sappora gold  
Peuplier blanc  
Peuplier tremble  
Prunellier  
Prunier myrobolan  
Saule blanc  
Saule marsault  
Sorbier des oiseleurs  
Tilleul  
Viorne lantane  
Viorne obier