

# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

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

Le règlement du PLUi s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de Communes du Pays Solesmois.

## ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### **I. LE TERRITOIRE COUVERT PAR CE PLAN EST DIVISE EN ZONES URBAINES, ZONES A URBANISER, ZONES AGRICOLES ET ZONES NATURELLES.**

1° Les zones urbaines dites "zones U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II.

2° Les zones à urbaniser, insuffisamment ou pas équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre

3° La zone A, zones agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les dispositions du Titre IV s'appliquent à ces zones.

4° Les zones N, zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V.

### **II. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAITRE :**

1° Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des "emplacements réservés" et reportés sur le plan par une trame quadrillée.

2° Les risques connus sur le territoire.

3° Les exploitations agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination et repérées au titre du L151-42.

4° Les éléments identifiés au plan de zonage en tant que « élément de patrimoine à protéger » en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux et d'un permis de démolir. Il pourra être fait utilisation de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine à protéger ».

## ARTICLE 3. PORTÉE TERRITORIALE DES DISPOSITIONS ET PORTÉE DES AUTRES DISPOSITIONS DU TRAVAIL D'ADAPTATION DES ZONES

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après:

### **I. CODE DE L'URBANISME:**

1 ° Les règles générales de l'urbanisme fixées par le décret en Conseil d'Etat,

mentionné à l'article L 101-3 du code de l'Urbanisme.

2° Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois Aménagement et d'Urbanisme (article L.101-3.).

3° Les articles L.102-2, L.102-13, L.152.8 et L.132-10 relatifs au sursis à statuer.

4 ° Les articles relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique.

5° Les articles liés à la réforme des autorisations d'urbanisme d'octobre 2007,

6° L'article L.111-6 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies expressives, déviations et routes à grande circulation.

7° Les articles L443-1 à L443-3 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.

## II. AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATION:

1 ° Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste et sur le document graphique figurant dans le dossier de PLUi.

2° Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R.123-27.

3° Le Code Rural, notamment l'article L.121-19 relatif au sursis à statuer.

4° Les autres codes: Code de la Construction et de l'Habitation, Code du domaine public...

5° La réglementation sur les installations classées.

6° Le Règlement Sanitaire Départemental.

7° Le Règlement Opérationnelle du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Nord.

### ARTICLE 13. ADAPTATIONS PARTICULIÈRES

Les règles et servitudes définies par le PLUi ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" à l'application stricte d'une des règles 3 à 13, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente, qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

### ARTICLE 14. CLÔTURES

En application des dispositions de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture doit être précédé d'une autorisation préalable (édification de clôture) dans les zones U, AU, A et N.

### ARTICLE 15. RISQUES NATURELS

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

La commune est également soumise à des risques d'inondation par débordement. Ces données sont localisées, mais non quantifiées. Le règlement et la pièce graphique du règlement considèrent ce risque. Dans ces secteurs, les nouvelles occupations et utilisations du sol ne doivent pas accentuer le risque. Concernant la défense incendie, il est rappelé que 120 m<sup>3</sup> de réserve d'eau doivent être disponible, pendant deux heures, à moins de 200 m de tout risque courant.

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

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat et aux services correspondant au cœur urbain de la communauté de communes.

Cette zone comprend des « éléments de patrimoine à protéger » en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Il pourra être fait utilisation de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine à protéger ».

Cette zone comporte un secteur UAa correspondant au tissu bâti dense et à l'artère commerçante et un secteur UAj correspondant à des jardins familiaux.

Les secteurs indicés « (i) » et « (i2) » correspondent aux zones soumises au risque d'inondation par débordement.

Les secteurs indicés « (r) » correspondent aux zones soumises au risque d'inondation par ruissellement.

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

### ARTICLE UA.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

#### **1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone UA et dans ses secteurs**

- les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances,
- les dépôts de vieux véhicules et matériaux divers (type décharge),
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées, par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public,
- le camping et le stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture de toute carrière.
- Dans les secteurs UAa et UAai, la suppression des vitrines commerciales en façade est également interdite.

#### **1.2 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans les linéaires commerciaux et pôles commerciaux, protégés aux documents graphiques, au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme**

- Le changement de destination vers l'habitation des locaux, situés au rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, destinés au commerce et à l'artisanat,

**1.3 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans le secteur UA(i) :**

- Les remblais non nécessaires aux constructions autorisées ainsi que les aménagements en sous-sols.
- Les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**1.4 Occupations et utilisations du sol interdites dans les secteurs indicé « (i2) » :**

- Les nouvelles constructions

**ARTICLE UA.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UA et dans son secteur UAa :**

- Les constructions et extensions de bâtiments à destination d'activité agricole à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLUi.
- Les constructions à destination industrielle, artisanale à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance visuelle.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.
- Les piscines, sur la même unité foncière que l'habitation principale existante,
- Les plans d'eau, sur la même unité foncière que l'habitation principale existante.
- L'aménagement des bords de cours d'eau sous réserve de respect de la réglementation en vigueur.

**2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur UAj :**

- Les abris de jardins de moins de 20 m<sup>2</sup>

**2.3 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur indicé « (r) » :**

- Les constructions et installations sous réserve de ne pas aggraver les risques existants, et de présenter une surface de plancher de moins de 20 m<sup>2</sup>, avec une rehausse du premier plancher de 20 cm par rapport au terrain naturel.
- Les voiries, sous réserve d'être conçues de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de la plus grande pente, ou sous réserve que des mesures compensatoires soient mise en place pour rétablir le fonctionnement initial.

- Les clôtures sous réserve de présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

#### 2.4 **En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs indicés « (i) » :**

- Les clôtures sont autorisées sous réserve de ne pas s'opposer à l'écoulement de l'eau et les constructions sont autorisées sous réserve d'être subordonnées à une mise en sécurité avec une majoration de 0,20 m par rapport à la cote des plus hautes eaux connues.
- Les ouvrages de lutte contre les inondations.

#### 2.5 **Protections, risques, nuisances**

- Tout le territoire est concerné par un aléa sismique modéré. Les constructeurs sont tenus de prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la solidité des constructions.
- Le territoire est susceptible d'être soumis aux risques de remontées de nappes. Sur les espaces en susceptibilité de nappe sub-affleurante l'infiltration des eaux est interdites et les aménagements veilleront à une mise en sécurité des biens et des personnes.
- Les orientations particulières d'aménagement limitent la constructibilité sur ce secteur.
- Les secteurs indicés « (i) » et « (i2) » sont concernés par le risque inondation par débordement (matérialisé sur les documents graphiques).
- Le territoire est en grande partie couvert par le risque retrait-gonflement des argiles (aléa faible). Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Le territoire est traversée par les RD 958 et RD 955 classées voies bruyantes.
- Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

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

### **ARTICLE UA.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès non imperméabilisé de largeur minimale de 4 mètres à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services

publics et d'intérêt collectif et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

## **ARTICLE UA.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **3 - ASSAINISSEMENT**

#### **EAUX USEES**

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

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### **EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues ...

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé.

### **4 - DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET GAZ, DESSERTE EN TELECOMMUNICATIONS**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

### **5 - DECHETS**

Tout bâtiment de plus de 2 logements doit être doté de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.



## ARTICLE UA.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

## ARTICLE UA.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**La façade avant des constructions principales doit être implantée avec un recul similaire à l'une des deux constructions voisines.**

Dans la limite maximale de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie. Ce recul maximal est porté à 20 mètres pour les constructions destinées à recevoir du public.

**Un recul autre est autorisé dans les cas de reconstruction, de réaménagement de friches ou dans le cas d'opérations groupées.** Dans ces cas, un mur de clôture d'une hauteur de deux mètres maximum doit être réalisé dans les mêmes matériaux que les constructions voisines en limite d'emprise de la voir afin de respecter l'uniformité de la rue.

Les annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

En outre pour l'ensemble des constructions nouvelles autorisé un recul de 10 mètres par rapport aux hauts de berges est exigé. Un retrait inférieur est autorisé pour la création d'extension de constructions existante dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## ARTICLE UA.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

A l'intérieur d'une bande de 10 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie de desserte, la construction en limite séparative est autorisée.

A l'extérieur de la bande de 10 mètres visée ci-dessus, la construction de bâtiments est autorisée en limite séparative dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres, avec une tolérance de 1,50 mètre pour les murs pignons, cheminées, saillies.

**Une implantation en limite séparative ou en retrait est autorisée pour :**

- les piscines non couvertes,
- les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLUi,
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16 m<sup>2</sup> peuvent être implantés soit en limite séparative soit à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

En outre pour l'ensemble des constructions nouvelles autorisé un recul de 10 mètres par rapport aux hauts de berges est exigé. Un retrait inférieur est autorisé pour la création d'extension de constructions existante dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **ARTICLE UA.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

#### **ARTICLE UA.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est constituée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

En secteur indiqué « (i) », l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, est limitée à 20 % maximum. Si la limite des 20 % d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> augmentée de 10 m<sup>2</sup> pour des locaux sanitaires et techniques.

#### **ARTICLE UA.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux étages avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

La hauteur des constructions à usage d'activités et d'équipements ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel.

##### **Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article:**

- les constructions à destination d'équipements collectifs publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLUi dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

En outre, en secteur indiqué « (i) », l'implantation des constructions devra se faire avec une majoration de 0,20 m par rapport à la côte des plus hautes eaux connues.

#### **ARTICLE UA.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **PRINCIPE GENERAL :**

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.

avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions édictées par le présent article 11 pourront ne pas être imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

---

## POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS :

---

### ASPECT GENERAL, VOLUME :

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisnants. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) et les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois sont interdits.

---

### OUVERTURE :

Si des ouvertures en toitures sont créées, elles devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

---

### TOITURE :

Les toitures des constructions principales seront à versants dont le degré de chaque pente pris entre le faitage et la gouttière doit être compris entre 35° et 50°. Toutefois les variations de pente en dessous de 35° sont autorisées pour les toitures à versants présentant plusieurs pentes.

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie du projet, à condition qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Pour les bâtiments annexes, et extensions, les toitures mono-pentes peuvent être utilisées.

Les couvertures seront réalisées en harmonie avec les toitures avoisnantes.

#### **Ces dispositions ne s'imposent pas :**

- aux vérandas
- aux bâtiments annexes ayant une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>;
- aux abris de jardins en bois
- aux toitures terrasses végétalisées

---

### CLOTURES :

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre.

Toutefois les clôtures pleines n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur sont autorisées excepté dans les secteurs UA(i) et UAa(i). Elles doivent s'intégrer dans le parti architectural d'ensemble.

En outre dans le secteur UA(i) et UAa(i), les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

La reconstruction de mur dépassant 1,80 mètre est autorisée s'ils participent au caractère architectural.

Des recommandations en matière de choix d'essences sont données dans le cahier de recommandations paysagères joint en annexe du PLUi.

## DIVERS

---

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les échangeurs thermiques ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques. Les antennes paraboliques doivent être invisibles depuis les voies publiques. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être de couleur identique au support sur lequel elles sont installées (mur, toiture...).

## ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

---

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et 38 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression est soumise aux dispositions de l'article 13.

## **ARTICLE UA.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### 1- PRINCIPE GENERAL :

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes. Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chaque emplacement extérieur doit présenter une accessibilité satisfaisante et individualisée.

## 2- NOMBRE D'EMPLACEMENT :

### A - CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

Il sera aménagé :

- une place de stationnement par logement.
- en cas d'extension de construction existante visant à la création d'un nouveau logement, une place de stationnement par tranche comprise entre 0 et 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il ne pourra être exigé qu'une place de stationnement par construction à usage d'habitations si celles-ci sont des logements locatifs aidés par l'Etat.

Places visiteurs : dans le cas d'opérations de constructions groupées, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

### B - CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE COMMERCES, DE BUREAUX ET D'ARTISANAT

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 40 m<sup>2</sup> dans une même construction.

### C - CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HOTELS, RESTAURANTS

Il sera aménagé :

- une place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel.
- une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

**Ne sont pas soumises au présent article** les constructions à destination d'équipements collectifs publics. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### D - STATIONNEMENT DES 2 ROUES :

Il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnements 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher pour les équipements publics, les constructions de plus 2 logements et les activités économiques.

## ARTICLE UA.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### ESPACES VERTS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées.

### PLANTATIONS

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

La plantation ou la présence d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction. Un arbre est dit de haute-tige lorsqu'il possède un tronc unique dont la ramure commence au minimum à environ 2 m du sol et dont la circonférence est de 18 -20 cm minimum.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les équipements techniques (transformateurs etc.), les hangars agricoles, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être plantées de haies vives, accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement, à raison au minimum d'un arbre ou d'un bosquet tous les 20 mètres linéaire de haie.

En aucun cas, les plantations qui dépassent 2m de haut ne peuvent être implantées à moins de 4m du bord de chaussée, pour les voies de première et deuxième catégorie ; et à moins de 2,50m pour les voies de troisième catégorie.

Les haies préservées en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 12 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 8 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole, industriel ou artisanal (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.
- Disparition naturelle d'un linéaire de haies (maladies, intempéries).

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au règlement.

### *SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL*

---

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

Non règlementé

# CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat et aux services ayant un caractère central.

Cette zone comprend des « éléments de patrimoine à protéger » en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Il pourra être fait utilisation de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine à protéger ».

Cette zone comporte un secteur UBa destiné à favoriser les opérations de renouvellement urbain, un secteur UBj où sont autorisés les abris de jardins, un secteur UBf avec des règles d'implantation différentes, un secteur UB(c) soumis aux risques de cavités, un secteur UBf destiné aux équipements sportifs et de loisirs et un secteur UBe permettant la prise en compte de l'activité existante et la transformation vers de l'habitat.

Les secteurs indicés « (i) » et « (i2) » correspondent aux zones soumises au risque d'inondation par débordement.

Les secteurs indicés « (r) » correspondent aux zones soumises au risque d'inondation par ruissellement.

Les secteurs indicés « (c) » correspondent à des secteurs soumis à des risques d'effondrement de cavités souterraines.

Les secteurs indicés « (zh) » correspondent à des secteurs de zones humides.

Les secteurs indicés « (pi) », « (pr) » et « (pe) » sont respectivement liés aux périmètres de protection des captages immédiats, rapprochés et éloignés.

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

### ARTICLE UB.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

#### **1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone UB et dans ses secteurs**

- Les constructions à destination industrielle hormis celles autorisées à l'article UB2
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt hormis celles autorisées à l'article UB2
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- le camping et le stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

**ARTICLE UA.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

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

Non réglementé



- Les abris de jardins de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2.4 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur UBI :**
- Les constructions et installations sportives et de loisirs.
- 2.5 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur indicé « (zh) » :**
- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...), sauf projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau.
- 2.6 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur indicé « (c) » :**
- Les constructions sous réserve de garantir la pérennité et la stabilité des constructions ainsi que la non aggravation du risque par ailleurs.
- 2.7 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur indicé « (r) » :**
- Les constructions et installations sous réserve de ne pas aggraver les risques existants, et de présenter une surface de plancher de moins de 20 m<sup>2</sup>, avec une rehausse du premier plancher de 20 cm par rapport au terrain naturel.
  - Les voiries, sous réserve d'être conçues de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de la plus grande pente, ou sous réserve que des mesures compensatoires soient mise en place pour rétablir le fonctionnement initial.
  - Les clôtures sous réserve de présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- 2.8 En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs indicés « (i) » :**
- Les clôtures sont autorisées sous réserve de ne pas s'opposer à l'écoulement de l'eau et les constructions sont autorisées sous réserve d'être subordonnées à une mise en sécurité avec une majoration de 0,20 m par rapport à la cote des plus hautes eaux connues.
  - Les ouvrages de lutte contre les inondations.
- 2.9 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur indicé « (pr) » :**
- La Déclaration d'Utilité Publique à laquelle doivent se conformer les pétitionnaires est annexée au PLU au sein du document intitulé « Obligations diverses»
- 2.10 Protections, risques, nuisances**
- Tout le territoire est concerné par un aléa sismique modéré. Les constructeurs sont tenus de prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la solidité des constructions.
  - Le territoire est susceptible d'être soumis aux risques de remontées de nappes. Sur les espaces en susceptibilité de nappe sub-affleurante l'infiltration des eaux est interdites et les aménagements veilleront à une mise en sécurité des biens et des personnes.
  - Dans la zone UB sont recensés sur certaines voies des risques de coulées de boue.
  - Le secteur UBf présente des risques d'affaissement.

- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules destinés à la casse
- 1.2 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans le secteur UC(i) :**
- Les remblais non nécessaires aux constructions autorisées ainsi que les aménagements en sous-sols.
  - Les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 1.3 Occupations et utilisations du sol interdites dans les secteurs indicés « (i2) » :**
- Les nouvelles constructions.
- 1.4 Occupations et utilisations du sol interdites en secteur indicé « (pr) » :**
- La Déclaration d'Utilité Publique à laquelle doivent se conformer les pétitionnaires est annexée au PLU au sein du document intitulé « Obligations diverses»

**ARTICLE UB.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UB :**

- Les constructions et extensions de bâtiments à destination d'activité agricole à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLUi.
- Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à destination d'entrepôt liées à une activité existante à condition qu'elles soient :
  - soit dans le volume d'une construction existante,
  - soit dans le cas d'une nouvelle construction qu'elle ne représente pas un volume de construction plus important que les constructions avoisinantes.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance visuelle.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire et éolienne à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.
- L'aménagement des bords de cours d'eau sous réserve de respect de la réglementation en vigueur.

**2.2 En sus de l'article 2.1 occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur UBe :**

- Les constructions et nouvelles installations d'activité industrielle en lien avec une activité existante

**2.3 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur UBj :**

- Les orientations particulières d'aménagement limitent la constructibilité sur ce secteur.
- Le secteur indicé « (c) » est concerné par le risque de cavités souterraines.
- Les secteurs indicés « (r) » le risque inondation par ruissellement (matérialisé sur les documents graphiques).
- Les secteurs indicés « (i) » et « (i2) » sont concernés par le risque inondation par débordement (matérialisé sur les documents graphiques).
- Le territoire est en grande partie couvert par le risque retrait-gonflement des argiles (aléa faible). Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Le territoire est traversée par les RD 958 et RD 955 classées voies bruyantes.
- Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Le territoire possède des périmètres de protection des captages. Les zones et secteurs concernés sont indicés :
  - « (pi) » pour le périmètre de protection immédiat,
  - « (pr) » pour le périmètre de protection rapproché,
  - « (pe) » pour le périmètre de protection éloigné.

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

### ARTICLE UB.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès non imperméabilisé de largeur minimale de 4 mètres à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements à vocation de service public et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

### ARTICLE UB.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

## 2 - ASSAINISSEMENT

### EAUX USEES

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

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues ...

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé.

## 3 - DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET GAZ, DESSERTE EN TELECOMMUNICATIONS

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## 4 - DECHETS

Tout bâtiment de plus de 2 logements doit être doté de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

## ARTICLE UB.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

## ARTICLE UB.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées soit à l'alignement actuel ou futur des voies ou

emprises publiques, soit à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Toutefois, l'implantation de la façade des constructions dans un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou emprises publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou emprises publiques par des bâtiments ou des clôtures ou par les deux.

En outre pour l'ensemble des constructions nouvelles autorisé un recul de 10 mètres par rapport aux hauts de berges est exigé. Un retrait inférieur est autorisé pour la création d'extension de constructions existante dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Dans le secteur UBf :**

Les constructions seront implantées soit à l'alignement de la rue du Bois Froissart à Bermerain soit avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à la rue du Bois Froissart à Bermerain.

#### **Une implantation à l'alignement ou en retrait est autorisée pour :**

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLUi, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UB.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives aboutissant aux voies.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres.

#### **Une implantation en limite séparative ou en retrait est autorisée pour :**

- les piscines non couvertes,
- les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.
- les abris de jardins dont l'implantation en retrait est autorisée dans la limite de 1 mètre.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLUi,
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16 m<sup>2</sup> peuvent être implantés soit en limite séparative soit à 1 mètre

minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

En outre pour l'ensemble des constructions nouvelles autorisé un recul de 10 mètres par rapport aux hauts de berges est exigé. Un retrait inférieur est autorisé pour la création d'extension de constructions existante dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **ARTICLE UB.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

#### **ARTICLE UB.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est constituée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

En secteur indicé « (i) », l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, est limitée à 20 % maximum. Si la limite des 20 % d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> augmentée de 10 m<sup>2</sup> pour des locaux sanitaires et techniques.

#### **ARTICLE UB.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

**En secteur UBa**, la hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux étages avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

##### **Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article:**

- les constructions à destination d'équipements collectifs publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLUi dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

En outre, en secteur indicé « (i) », l'implantation des constructions devra se faire avec une majoration de 0,20 m par rapport à la côte des plus hautes eaux connues.

#### **ARTICLE UB.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **PRINCIPE GENERAL :**

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier

ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions édictées par le présent article 11 pourront ne pas être imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

#### POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS :

##### ASPECT GENERAL, VOLUME :

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

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

##### OUVERTURE :

Si des ouvertures en toitures sont créées, elles devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

##### TOITURE :

Les toitures des constructions principales seront à versants dont le degré de chaque pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 50°. Toutefois les variations de pente en dessous de 35° sont autorisées pour les toitures à versants présentant plusieurs pentes.

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie du projet, à condition qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Pour les bâtiments annexes, et extensions, les toitures mono-pentes peuvent être utilisées.

Les couvertures seront réalisées en harmonie avec les toitures avoisinantes.

##### **Ces dispositions ne s'imposent pas :**

- aux vérandas
- aux bâtiments annexes ayant une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>;
- aux abris de jardins en bois
- aux toitures terrasses végétalisées

##### CLOTURES :

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1,20 mètre par rapport au terrain naturel existant en façade.

En outre dans le secteur UBi, les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Des recommandations en matière de choix d'essences sont données dans le cahier de recommandations paysagères joint en annexe du PLUi.

Les portails et les clôtures devront être traités en harmonie.

Toutefois les clôtures pleines n'excédant pas 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel existant sont autorisées en limite séparative, excepté dans le secteur UBi.

La reconstruction de mur dépassant 2 mètres est autorisée s'ils participent au caractère architectural.

D'autres dispositions pour les clôtures sont autorisées dans le cadre de la réalisation de constructions à destination d'équipements collectifs publics.

## DIVERS

---

Les citernes à combustible, les réserves d'eau de pluie, les éléments de collecte des déchets, lorsqu'ils ne sont pas enterrés, doivent être masqués par un dispositif en harmonie avec la construction principale.

## ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

---

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et 38 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression est soumise aux dispositions de l'article 13.

## **ARTICLE UB.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### 1- PRINCIPE GENERAL :

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes. Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.



Chaque emplacement extérieur doit présenter une accessibilité satisfaisante et individualisée.

## 2- NOMBRE D'EMPLACEMENT :

### A - CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

Il sera aménagé :

- une place de stationnement par logement.
- en cas d'extension de construction existante visant à la création d'un nouveau logement, une place de stationnement par tranche comprise entre 0 et 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il ne pourra être exigé qu'une place de stationnement par construction à usage d'habitations si celles-ci sont des logements locatifs aidés par l'Etat.

Places visiteurs : dans le cas d'opérations de constructions groupées, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

### B - CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE COMMERCES, DE BUREAUX ET D'ARTISANAT

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 40 m<sup>2</sup> dans une même construction.

### C - CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HOTELS, RESTAURANTS

Il sera aménagé :

- une place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel.
- une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

**Ne sont pas soumises au présent article** les constructions à destination d'équipements collectifs publics. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### D - STATIONNEMENT DES 2 ROUES :

Il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnements 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher pour les équipements publics, les constructions de plus 2 logements et les activités économiques.

## ARTICLE UB.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### ESPACES VERTS

20% au moins de la superficie totale du terrain devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre.

## PLANTATIONS

---

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

La plantation ou la présence d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction. Un arbre est dit de haute-tige lorsqu'il possède un tronc unique dont la ramure commence au minimum à environ 2 m du sol et dont la circonférence est de 18 -20 cm minimum.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les équipements techniques (transformateurs etc.), les hangars agricoles, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être plantées de haies vives, accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement, à raison au minimum d'un arbre ou d'un bosquet tous les 20 mètres linéaire de haie.

Les haies préservées en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 12 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 8 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.
- Disparition naturelle d'un linéaire de haies (maladies, intempéries).

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au règlement.

## SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE UB.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

**ARTICLE UB.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE  
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE UB.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Non réglementé

# CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone d'extension du bourg ancien sur laquelle s'est développée de l'habitat individuel pavillonnaire implanté le plus souvent en retrait de l'alignement des voies.

Cette zone comprend des « éléments de patrimoine à protéger » en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Il pourra être fait utilisation de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine à protéger ».

Les secteurs indicés « (zh) » correspondent à des secteurs de zones humides.

Les secteurs indicés « (i) » et « (i2) » correspondent aux zones soumises au risque d'inondation par débordement.

Les secteurs indicés « (r) » correspondent aux zones soumises au risque d'inondation par ruissellement.

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

### ARTICLE UC.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

#### **1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone UC et dans ses secteurs**

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées, à l'exception de caravanes privées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules destinés à la casse

#### **1.2 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans le secteur UC(i) :**

- Les remblais non nécessaires aux constructions autorisées ainsi que les aménagements en sous-sols.
- Les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **1.3 Occupations et utilisations du sol interdites dans les secteurs indicés « (i2) » :**

## OUVERTURE :

---

Si des ouvertures en toitures sont créées, elles devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

## TOITURE :

---

Les toitures des constructions principales seront à versants dont le degré de chaque pente pris entre le faitage et la gouttière doit être compris entre 35° et 50°. Toutefois les variations de pente en dessous de 35° sont autorisées pour les toitures à versants présentant plusieurs pentes.

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie du projet, à condition qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Pour les bâtiments annexes, et extensions, les toitures mono-pentes peuvent être utilisées.

Les couvertures seront réalisées en harmonie avec les toitures avoisinantes.

### **Ces dispositions ne s'imposent pas :**

- aux vérandas
- aux bâtiments annexes ayant une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>;
- aux abris de jardins en bois
- aux toitures terrasses végétalisées

## MURS

---

Les murs extérieurs des constructions principales et de leurs annexes doivent être réalisés avec des matériaux de même aspect. Ceux-ci ne doivent pas être de couleur blanche pure ou de couleur vive.

### **Ces dispositions ne s'imposent pas:**

- aux vérandas,
- aux bâtiments annexes en bois.

## CLOTURE :

---

Les clôtures doivent être constituées de haies vives.

En outre dans le secteur Ai, les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Des recommandations en matière de choix d'essences sont données dans le cahier de recommandations paysagères joint en annexe du PLUi.

## DIVERS

---

Les citernes à combustible, lorsqu'elles ne sont pas enterrées, doivent être masquées par un dispositif en harmonie avec la construction principale.

### **POUR LES BATIMENTS D'ELEVAGE :**

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et prises dans des

gammes sombres (sauf impossibilité technique).

Dans le cadre de la réalisation d'abris pour animaux de moins de 20 m<sup>2</sup> elle doit être réalisée en bois ou tous autres matériaux de teinte et d'aspect similaire. Les toitures devront être réalisées en bac acier de couleur sombre et mate.

#### ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et 38 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression est soumise aux dispositions de l'article 13.

#### **ARTICLE N.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE N.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, des plantations d'arbres de haute tige avec des essences locales doivent être réalisées aux abords du bâtiment. Des recommandations en matière de choix d'essences sont données en annexe du PLUi.

Les haies préservées en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 12 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 8 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.
- Disparition naturelle d'un linéaire de haies (maladies, intempéries).

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au règlement.

### **SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

Non réglementé

---

#### **ARTICLE N.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

---

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

Non réglementé

# TITRE VI- ANNEXES DOCUMENTAIRES



# LISTE DES ESSENCES LOCALES

## Arbres et arbustes à feuilles caduques

### Arbustes pour constitution de haies

- Aubépine (*Crataegus monogyna*)(soumise à autorisation)
- Charmille (*Carpinus bétulus*)
- Hêtre pour une utilisation en haie basse (*Fagus sylvatica*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus catartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

### Arbres à utiliser davantage en isolé

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sorbier blanc (*Sorbus aria*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemsa*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)

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

### Haie et arbres isolés

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

## Arbres et arbustes persistants et semi-persistants

### Haie

- Troène d'europe (*Ligustrum vulgare*)

### Haie et arbres isolés

- Houx (*Ilex aquifolium*)

## Plantes grimpantes

- Lierre (*Hedera helix*)

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

### **Fruitiers haute tige**

#### **Pommiers :**

##### **- *Pommes à cuire ou à couteaux***

- *Ascahire,*
- *Baguette d'hiver,*
- *Baguette violette,*
- *Belle fleur double,*
- *Cabarette,*
- *Colapuis,*
- *Court pendu rouge*
- *Double bon pommier rouge,*
- *Gosselet,*
- *Gueule de mouton,*
- *Jacques Lebel*
- *Transparente blanche.*
- *Lanscailler,*
- *Marie Doudou,*
- *Petit bon ente,*
- *Rambour d'hiver,*
- *Reinette de France,*
- *Reinette de Fugélan*
- *Reinette des Capucins,*
- *Reinette Descardre,*
- *Reinette étoilée,*
- *Sang de Boeuf*
- *Maroillaise*

##### **- *Pommes à cidre***

- *Amère nouvelle,*
- *Armagnac,*
- *Carisi à longue queue,*
- *Doux corier,*
- *Du Verger,*
- *Marseigna,*
- *Normandie blanc,*

#### **Poiriers :**

##### **- *Poires à couteaux :***

- *Beurré d'Hardenpont,*
- *Comtesse de Paris,*
- *Duchesse d'Angoulême,*
- *Docteur Jules Guyot,*
- *Poire de curé,*
- *Sans pépins,*
- *Sucré de Montluçon,*
- *Triomphe de Vienne,*

##### **- *Poires à cuire :***

- *Belle Angevine,*
- *Jean Nicolas,*
- *Poire à côte d'or,*
- *Poire de Livre,*
- *Saint Mathieu,*

#### **Cerisiers :**

- *Cerise blanche d'Harcigny,*
- *Guigne noir de Ruesnes,*
- *Gros Bigarreau de La Groise.*
- *Griotte de Lemé,*
- *Griotte du Nord,*

#### **Pruniers :**

- *Abricotée jaune,*
- *Coe Violette,*
- *Goutte d'or de Coe,*
- *Monsieur hâtif,*
- *Noberte,*
- *Prune de Floyon*
- *Prune Madeleine,*
- *Reine Claude d'Athan,*
- *Reine Claude dorée,*
- *Reine Claude rouge hâtive,*
- *Sainte Catherine,*

est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

#### EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues ...

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé.

#### 3- DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET GAZ, DESSERTE EN TELECOMMUNICATIONS

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

#### 4- DECHETS

Tout bâtiment de plus de 2 logements doit être doté de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

### ARTICLE N.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

### ARTICLE N.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Par rapport à l'axe des RD942, RD 955 et RD 958, les constructions et installations autorisées par le caractère de la zone doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 25 m.

Par rapport à l'axe des autres routes départementales, les constructions et installations autorisées par le caractère de la zone doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 15 m.

Par rapport à l'axe des autres voies, les constructions et installations autorisées par le caractère de la zone doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 m.

En outre pour l'ensemble des constructions nouvelles autorisé un recul de 10 mètres par

- Le territoire est traversée par les RD 958 et RD 955 classées voies bruyantes.
- Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Le territoire possède des périmètres de protection des captages. Les zones et secteurs concernés sont indicés :
  - « (pi) » pour le périmètre de protection immédiat,
  - « (pr) » pour le périmètre de protection rapproché,
  - « (pe) » pour le périmètre de protection éloigné.

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

### ARTICLE N.3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

### ARTICLE N.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### 1- ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'eau potable, destinée à la consommation humaine, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire (article L2224-9 du code général des collectivités territoriales) ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral

#### 2- ASSAINISSEMENT :

#### EAUX USEES :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées



## SOMMAIRE

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..</b>	<b>8</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	9
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	20
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	32
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	43
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>52</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	53
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE .....	63
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>71</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	72
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>83</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	84
<b>TITRE VI- ANNEXES DOCUMENTAIRES.....</b>	<b>94</b>

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond principalement à la zone naturelle de la commune qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité des sites. Elle correspond essentiellement à la vallée de la Selle et de l'Ecaillon.

Elle comprend un secteur NI dédié à l'évolution des activités sportives et de loisirs existantes, un secteur NI2 dédié à l'implantation d'activités sportives et de loisirs et un secteur Ne de restauration de la biodiversité.

Les secteurs indicés « (i) » correspondent aux zones soumises au risque d'inondation par débordement.

Les secteurs indicés « (r) » correspondent aux zones soumises au risque d'inondation par ruissellement.

Les secteurs indicés « (zh) » correspondent à des secteurs de zones humides.

Les secteurs indicés « (pi) », « (pr) » et « (pe) » sont respectivement liés aux périmètres de protection des captages immédiats, rapprochés et éloignés.

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

### ARTICLE N.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

#### 1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone N et dans ses secteurs

Toutes les constructions et installations sont interdites, sauf dans les conditions prévues à l'article N.2.

### ARTICLE N.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone N et ses secteurs :

- 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. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone
- Les changements de destination des constructions existantes à la date

# **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



superstructures exclus.

La hauteur de l'aménagement ou de l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLUi ne devra pas excéder celle du bâtiment existant le plus haut.

En cas de reconstruction après sinistre des constructions existantes, la hauteur initiale à la date d'approbation du présent PLUi ne doit pas être dépassée.

La hauteur des abris pour animaux est limitée à 4 mètres.

En outre, en secteur indicé « (i) », l'implantation des constructions devra se faire avec une majoration de 0,20 m par rapport à la cote des plus hautes eaux connues.

#### **En secteur NI :**

La hauteur des constructions et installations autorisées par le caractère de la zone ne doit pas excéder 7 mètres.

#### **En secteur NI2 :**

La hauteur des constructions et installations autorisées par le caractère de la zone ne doit pas excéder 12 mètres.

## **ARTICLE N.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **PRINCIPE GÉNÉRAL:**

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

Les dispositions édictées par le présent article 11 pourront ne pas être imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

### **POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION:**

#### **ASPECT GENERAL, VOLUME :**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

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

rapport aux hauts de berges est exigé. Un retrait inférieur est autorisé pour la création d'extension de constructions existante dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **ARTICLE N.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait par rapport aux limites séparatives ne doit pas être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 4 mètres.

#### **Une implantation en limite séparative ou en retrait est autorisée pour :**

- les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLUi
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16 m<sup>2</sup> peuvent être implantés soit en limite séparative soit à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

En outre pour l'ensemble des constructions nouvelles autorisé un recul de 10 mètres par rapport aux hauts de berges est exigé. Un retrait inférieur est autorisé pour la création d'extension de constructions existante dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **ARTICLE N.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes des constructions à vocation habitation doivent être situées à moins de 20 mètres des constructions existantes.

#### **ARTICLE N.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

##### **En secteur NI :**

L'emprise au sol des constructions à vocation habitation est limitée à 20%.

##### **En secteur NI2 :**

L'emprise au sol des constructions à vocation habitation est limitée à 50%.

#### **ARTICLE N.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres.

- Les voiries, sous réserve d'être conçues de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de la plus grande pente, ou sous réserve que des mesures compensatoires soient mise en place pour rétablir le fonctionnement initial.
- Les clôtures sous réserve de présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

## **2.6 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur indicé « (i) » :**

- Les ouvrages de lutte contre les inondations.
- Les clôtures sont autorisées sous réserve de ne pas s'opposer à l'écoulement de l'eau et les constructions sont autorisées sous réserve d'être subordonnées à une mise en sécurité avec une majoration de 0,20 m par rapport à la côte des plus hautes eaux connues.
- Dans le cas d'un aléa fort, les nouvelles constructions sont interdites.

## **2.7 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sur une bande de 20 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement identifiés au document graphique :**

- Les constructions et installations nouvelles sont interdites

## **2.8 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur indicé « (pi) » :**

- Les activités en liées au Services des Eaux.

## **2.9 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur indicé « (pr) » et « (pe) » :**

- La Déclaration d'Utilité Publique à laquelle doivent se conformer les pétitionnaires est annexée au PLU au sein du document intitulé « Obligations diverses»

## **2.10 Protections, risques, nuisances**

- Tout le territoire est concerné par un aléa sismique modéré. Les constructeurs sont tenus de prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la solidité des constructions.
- Le territoire est susceptible d'être soumis aux risques de remontées de nappes. Sur les espaces en susceptibilité de nappe sub-affleurante l'infiltration des eaux est interdites et les aménagements veilleront à une mise en sécurité des biens et des personnes.
- Dans la zone N sont recensés sur certaines voies des risques de coulées de boue.
- Les orientations particulières d'aménagement limitent la constructibilité sur ce secteur.
- Le secteur indicé « (i) » est concerné par le risque inondation par débordement (matérialisé sur les documents graphiques).
- Le territoire est soumis à des risques de ruissellement, les axes de ruissellement sont identifiés au plan de zonage.
- Le territoire est en grande partie couvert par le risque retrait-gonflement des argiles (aléa faible). Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

d'approbation du présent PLUi.

- La reconstruction après sinistre des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre et sous réserve que le phénomène d'inondation n'ait été à l'origine de la destruction.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi, dans la limite de 25 % supplémentaires de surface de plancher existante à cette même date.
- Les annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à une distance maximum de 50 mètres.
- Les piscines non couvertes hormis en zone N(zh), N(zh)(i) et N(i).
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur les bâtiments autorisés dans le secteur et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.
- L'aménagement des bords de cours d'eau sous réserve de respect de la réglementation en vigueur.
- Les abris pour animaux dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve d'une intégration paysagère.

## **2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur Ne :**

- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, visant à la mise en valeur et à la découverte des milieux naturels.

## **2.3 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteurs NI et NI2 :**

- Les constructions et installations nécessaires à une activité de loisirs compatible avec la préservation de la vallée de l'Ecaillon et de la Selle, à l'exclusion des campings.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur les bâtiments autorisés dans le secteur et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.

## **2.4 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur indicé « (zh) » :**

- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...), sauf projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau.

## **2.5 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur indicé « (r) » :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas aggraver les risques existants, et de présenter une surface de plancher de moins de 20 m<sup>2</sup>, avec une rehausse du premier plancher de 20 cm par rapport au terrain naturel.

# **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, réservée à l'activité agricole et à l'élevage. Y sont autorisés les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole, et les services publics ou d'intérêt collectif qui ne compromettent pas le caractère de la zone.

Cette zone comporte un secteur Aa où l'implantation de constructions agricoles est interdite et un secteur Ax où les constructions d'activités existantes sans lien avec l'activité agricole sont autorisées.

Les secteurs indicés « (c) » correspondent aux zones soumises au risque de cavités

Les secteurs indicés « (i) » correspondent aux zones soumises au risque d'inondation par débordement.

Les secteurs indicés « (r) » correspondent aux zones soumises au risque d'inondation par ruissellement.

Les secteurs indicés « (zh) » correspondent à des secteurs de zones humides.

Les secteurs indicés « (pi) », « (pr) » et « (pe) » sont respectivement liés aux périmètres de protection des captages immédiats, rapprochés et éloignés.

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

### ARTICLE A.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

#### 1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone A et dans ses secteurs

Toutes les constructions et installations sont interdites, sauf dans les conditions prévues à l'article A.2.

### ARTICLE A.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone A à l'exception des secteurs Aa, A(c), A(i), A(r) et A(zh) :

- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.
- Une construction à destination d'habitation par exploitation agricole, quand elle est indispensable au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elle soit implantée à moins de 100 mètres du bâtiment agricole, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. La surface de plancher autorisée ne dépassera pas 200m<sup>2</sup>.

- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.
- Les ouvrages de production d'électricité éolienne
- Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés dans le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :
  - La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...) ;
  - L'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et, si on est en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie...
  - La nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants, artisanat, commerces, bureaux...), ou habitation. L'extension d'un bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de la surface du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du PLU, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.
- Les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi.
- 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. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone
- Les habitations dans le cadre de :
  - La reconstruction après sinistre des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre
  - L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi, dans la limite de 25 % supplémentaires de surface de plancher existante à cette même date.
  - Les annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à une distance maximum de 50 mètres.
  - Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur les bâtiments autorisés dans le secteur et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.
- La présence de carrières ayant une existence légale et répondant à la législation en vigueur.
- L'aménagement des bords de cours d'eau sous réserve de respect de la réglementation en vigueur.

**2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur Ax :**

- Les constructions et installations d'activités sans lien avec l'activité agricole sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante.

**2.3 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur Aa :**

- 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. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

**2.4 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur indicé « (c) » :**

- Les constructions sous réserve de garantir la pérennité et la stabilité des constructions ainsi que la non aggravation du risque par ailleurs.

**2.5 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur indicé « (i) » :**

- La construction de bâtiments agricoles dans le cadre de mise aux normes qui ne pourraient se faire ailleurs et sous réserve que le risque soit pris en compte au mieux, dans le cas d'un aléa fort, les nouvelles constructions sont interdites.
- Les ouvrages de lutte contre les inondations.
- Les clôtures sont autorisées sous réserve de ne pas s'opposer à l'écoulement de l'eau et les constructions sont autorisées sous réserve d'être subordonnées à une mise en sécurité avec une majoration de 0,20 m par rapport à la côte des plus hautes eaux connues.

**2.6 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur indicé « (r) » :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas aggraver les risques existants, et de présenter une surface de plancher de moins de 20 m<sup>2</sup>, avec une rehausse du premier plancher de 20 cm par rapport au terrain naturel.
- Les voiries, sous réserve d'être conçues de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de la plus grande pente, ou sous réserve que des mesures compensatoires soient mise en place pour rétablir le fonctionnement initial.
- Les clôtures sous réserve de présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

**2.7 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur indicé « (zh) » :**

- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de



ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...), sauf projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau.

## **2.8 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sur une bande de 20 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement identifiés au document graphique :**

- Les constructions et installations nouvelles sont interdites

## **2.9 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur indicé « (pi) » :**

- Les activités en liées au Services des Eaux.

## **2.10 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur indicé « (pr) » et « (pe) » :**

- La Déclaration d'Utilité Publique à laquelle doivent se conformer les pétitionnaires est annexée au PLU au sein du document intitulé « Obligations diverses»

## **2.11 Protections, risques, nuisances**

- Tout le territoire est concerné par un aléa sismique modéré. Les constructeurs sont tenus de prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la solidité des constructions.
- Le territoire est susceptible d'être soumis aux risques de remontées de nappes. Sur les espaces en susceptibilité de nappe sub-affleurante l'infiltration des eaux est interdites et les aménagements veilleront à une mise en sécurité des biens et des personnes.
- Dans la zone A sont recensés sur certaines voies des risques de coulées de boue.
- Les orientations particulières d'aménagement limitent la constructibilité sur ce secteur.
- Le secteur indicé « (c) » est concerné par le risque de cavités souterraines.
- Le secteur indicé « (i) » est concerné par le risque inondation par débordement (matérialisé sur les documents graphiques).
- Le territoire est soumis à des risques de ruissellement, les axes de ruissellement sont identifiés au plan de zonage.
- Le territoire est en grande partie couvert par le risque retrait-gonflement des argiles (aléa faible). Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Le territoire est traversée par les RD 958 et RD 955 classées voies bruyantes.
- Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Le territoire possède des périmètres de protection des captages. Les zones et secteurs concernés sont indicés :
  - « (pi) » pour le périmètre de protection immédiat,
  - « (pr) » pour le périmètre de protection rapproché,

- « (pe) » pour le périmètre de protection éloigné.

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

### ARTICLE A.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCÈS

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

### ARTICLE A.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

#### 1- ALIMENTATION EN EAU POTABLE:

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'eau potable, destinée à la consommation humaine, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire (article L2224-9 du code général des collectivités territoriales) ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral

#### 2- ASSAINISSEMENT:

#### EAUX USEES :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

#### EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues ...

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé.

#### 3- DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET GAZ, DESSERTE EN TELECOMMUNICATIONS

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

#### 4- DECHETS

Tout bâtiment de plus de 2 logements doit être doté de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

#### ARTICLE A.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

#### ARTICLE A.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à l'axe des RD942, RD 955 et RD 958, les constructions et installations autorisées par le caractère de la zone doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 25 m.

Par rapport à l'axe des autres routes départementales, les constructions et installations autorisées par le caractère de la zone doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 15 m.

Par rapport à l'alignement des autres voies, les constructions et installations autorisées par le caractère de la zone doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 4 m.

En outre pour l'ensemble des constructions nouvelles autorisé un recul de 10 mètres par rapport aux hauts de berges est exigé. Un retrait inférieur est autorisé pour la création d'extension de constructions existante dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Une implantation à l'alignement ou en retrait est autorisée pour :

- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLUi, l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la voie ou l'emprise publique ne soit pas diminuée.

## **ARTICLE A.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.

Le retrait par rapport aux limites séparatives ne doit pas être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 4 mètres.

### **Une implantation en limite séparative ou en retrait est autorisée pour :**

- les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'épave du toit,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLUi
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions et installations en lien avec le développement des énergies renouvelables.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16 m<sup>2</sup> peuvent être implantés soit en limite séparative soit à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

En outre pour l'ensemble des constructions nouvelles autorisé un recul de 10 mètres par rapport aux hauts de berges est exigé. Un retrait inférieur est autorisé pour la création d'extension de constructions existante dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE A.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les annexes des constructions à vocation habitation doivent être situées à moins de 20 mètres des constructions existantes.

## **ARTICLE A.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions à vocation habitation est limitée à 50%.

## **ARTICLE A.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

En outre, en secteur indicé «(i) », l'implantation des constructions devra se faire avec

une majoration de 0,20 m par rapport à la cote des plus hautes eaux connues.

## **ARTICLE A.11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **PRINCIPE GÉNÉRAL:**

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

Les dispositions édictées par le présent article 11 pourront ne pas être imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

### **POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION:**

#### **ASPECT GENERAL, VOLUME :**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

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

#### **OUVERTURE :**

Si des ouvertures en toitures sont créées, elles devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

#### **TOITURE :**

Les toitures des constructions principales seront à versants dont le degré de chaque pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 50°. Toutefois les variations de pente en dessous de 35° sont autorisées pour les toitures à versants présentant plusieurs pentes.

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie du projet, à condition qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Pour les bâtiments annexes, et extensions, les toitures mono-pentes peuvent être utilisées.

Les couvertures seront réalisées en harmonie avec les toitures avoisinantes.

### **Ces dispositions ne s'imposent pas :**

- aux vérandas
- aux bâtiments annexes ayant une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>;
- aux abris de jardins en bois
- aux toitures terrasses végétalisées

### MURS

Les murs extérieurs des constructions principales et de leurs annexes doivent être réalisés avec des matériaux de même aspect. Ceux-ci ne doivent pas être de couleur blanche pure ou de couleur vive.

### **Ces dispositions ne s'imposent pas:**

- aux vérandas,
- aux bâtiments annexes en bois.

### CLOTURE :

Les clôtures doivent être constituées de haies vives.

En outre dans le secteur A(i), les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Des recommandations en matière de choix d'essences sont données dans le cahier de recommandations paysagères joint en annexe du PLUi.

### DIVERS

Les citernes à combustible, lorsqu'elles ne sont pas enterrées, doivent être masquées par un dispositif en harmonie avec la construction principale.

### POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE :

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique).

### ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et 38 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression est soumise aux dispositions de l'article 13.

### **ARTICLE A.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, des plantations d'arbres de haute tige avec des essences locales doivent être réalisées aux abords du bâtiment. Des recommandations en matière de choix d'essences sont données en annexe du PLUi.

Les haies préservées en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 12 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 8 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.
- Disparition naturelle d'un linéaire de haies (maladies, intempéries).

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au règlement.

### *SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL*

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

Non règlementé

## **ARTICLE A.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé

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

Non règlementé



## 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension ou de changement de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées.
- en cas de changement de destination d'un bâtiment, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée, sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Pour les équipements publics ou parapublics d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance, et de leur desserte en transport en commun.

### **ARTICLE 1AUE.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### ESPACES VERTS

Les espaces libres de tout aménagement, construction ou installation doivent être traités en espaces verts plantés en pleine terre. Ils doivent représenter au moins 20% de l'unité foncière

#### PLANTATIONS

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

La plantation ou la présence d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction. Un arbre est dit de haute-tige lorsqu'il possède un tronc unique dont la ramure commence au minimum à environ 2 m du sol et dont la circonférence est de 18 -20 cm minimum.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) doivent être plantés de haies vives, accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement, à raison au minimum d'un arbre ou d'un bosquet tous les 20 mètres linéaire de haie.

En aucun cas, les plantations qui dépassent 2m de haut ne peuvent être implantées à moins de 4m du bord de chaussée, pour les voies de première et deuxième catégorie ; et à moins de 2,50m pour les voies de troisième catégorie.

Les haies préservées en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 12 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 8 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve

de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;

- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.
- Disparition naturelle d'un linéaire de haies (maladies, intempéries).

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au règlement.

### *SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL*

---

#### **ARTICLE 1AUE.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

---

#### **ARTICLE 1AUE.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

---

#### **ARTICLE 1AUE.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre.

Dans tous les cas les plantations qui dépassent 2 m de hautes ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres du bord de la chaussée le long des routes départementales.

## DIVERS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les échangeurs thermiques ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques. Les antennes paraboliques doivent être invisibles depuis les voies publiques. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être de couleur identique au support sur lequel elles sont installées (mur, toiture...).

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'intégrer, par leurs matériaux, aux constructions environnantes.

## ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et 38° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression est soumise aux dispositions de l'article 13.

## ARTICLE 1AUE.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 1- PRINCIPE GENERAL :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

### 2- NOMBRE D'EMPLACEMENT :

1 - LORSQU'IL S'AGIT DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES, LES NORMES APPLICABLES SONT LES SUIVANTES :

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement sur la propriété.
- pour les constructions à usage industriel, artisanal et de bureaux, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation de bureaux.
- Stationnement des 2 roues : il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnements 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher pour les équipements publics et les activités économiques.

rapport au sol naturel, non compris les cheminées, antennes et éléments de faible emprise (silo...). Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la reconstruction après sinistre, qui peut être réalisée à l'identique.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation autorisées ne doit pas excéder un étage avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

## **ARTICLE 1AUE.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### PRINCIPE GENERAL :

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

Les dispositions édictées par le présent article 11 pourront ne pas être imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

### POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS :

#### ASPECT GENERAL, VOLUME :

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

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

Les plaques de béton, en clôture ou sur un bâtiment sont interdites

#### MURS

Les teintes dominantes des façades doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage. Les façades des bâtiments à usage d'activités doivent présenter une couleur sombre et mate.

Les dispositifs favorisant les économies d'énergie et la haute qualité environnementale sont autorisés pour toute construction.

#### CLOTURE :

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

#### **ARTICLE 1AUE.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé

#### **ARTICLE 1AUE.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Par rapport à l'alignement des routes départementales, les constructions et installations autorisées par le caractère de la zone doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 15 m.

Par rapport à l'alignement des autres voies, les constructions et installations autorisées par le caractère de la zone doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 4 m.

Une implantation à l'alignement ou en retrait est autorisée pour les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution des réseaux

En outre pour l'ensemble des constructions nouvelles autorisé un recul de 10 mètres par rapport aux hauts de berges est exigé. Un retrait inférieur est autorisé pour la création d'extension de constructions existante dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **ARTICLE 1AUE.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

**Une implantation en limite séparative ou en retrait est autorisée pour :**

Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

En outre pour l'ensemble des constructions nouvelles autorisé un recul de 10 mètres par rapport aux hauts de berges est exigé. Un retrait inférieur est autorisé pour la création d'extension de constructions existante dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **ARTICLE 1AUE.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

#### **ARTICLE 1AUE.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est constituée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% dans la zone 1AUE.

#### **ARTICLE 1AUE.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 15 mètres par

## ARTICLE 1AUE.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

### 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### 2 - ASSAINISSEMENT

#### EAUX USEES

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

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### EAUX RESIDUAIRES DES ACTIVITES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues ...

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé.

### 4 - DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET GAZ, DESSERTE EN TELECOMMUNICATIONS

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

### 5 - DECHETS

- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance visuelle.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.
- L'aménagement des bords de cours d'eau sous réserve de respect de la réglementation en vigueur.

## **2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone 1AUEa :**

- Les constructions et installations en lien avec les activités déjà existantes.

## **2.3 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur indicé « (pr) » :**

- La Déclaration d'Utilité Publique à laquelle doivent se conformer les pétitionnaires est annexée au PLU au sein du document intitulé « Obligations diverses »

## **2.4 Protections, risques, nuisances**

- Le territoire est en grande partie couvert par le risque retrait-gonflement des argiles (aléa faible). Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Le territoire est traversée par les RD 958 et RD 955 classées voies bruyantes.
- Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

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

### **ARTICLE 1AUE.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès non imperméabilisé de largeur minimale de 4 mètres à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements à vocation de service public et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

# CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone spécifique à vocation économique destinée à l'accueil de nouvelles activités. Un secteur 1AUEa a été inscrit afin de permettre uniquement l'implantation de constructions et installations en lien avec les activités déjà existantes.

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

### ARTICLE 1AUE.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

#### **1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone 1AUE et dans ses secteurs**

- Les constructions à destination agricole
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées, à l'exception de caravanes privées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules destinés à la casse

#### **1.2 Occupations et utilisations du sol interdites en secteur indicé « (pr) » :**

- La Déclaration d'Utilité Publique à laquelle doivent se conformer les pétitionnaires est annexée au PLU au sein du document intitulé « Obligations diverses »

### ARTICLE 1AUE.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone 1AUE :**

- Les constructions et installation sont autorisées au fur et à mesure de l'aménagement de la zone.
- Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les logements réservés aux personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site pour la surveillance ou le fonctionnement des activités en présence.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.



de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;

- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.
- Disparition naturelle d'un linéaire de haies (maladies, intempéries).

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au règlement.

### *SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL*

---

#### **ARTICLE 1AU.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

---

#### **ARTICLE 1AU.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

---

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

Non réglementé

## C - CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HOTELS, RESTAURANTS

Il sera aménagé :

- une place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel.
- une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

**Ne sont pas soumises au présent article** les constructions à destination d'équipements collectifs publics. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## D - STATIONNEMENT DES 2 ROUES :

Il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnements 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher pour les équipements publics, les constructions de plus 2 logements et les activités économiques.

## ARTICLE 1AU.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### ESPACES VERTS

20% au moins de la superficie totale du terrain devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre.

### PLANTATIONS

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

La plantation ou la présence d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction. Un arbre est dit de haute-tige lorsqu'il possède un tronc unique dont la ramure commence au minimum à environ 2 m du sol et dont la circonférence est de 18 -20 cm minimum.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) doivent être plantés de haies vives, accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement, à raison au minimum d'un arbre ou d'un bosquet tous les 20 mètres linéaire de haie.

Les haies préservées en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 12 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 8 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve

préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression est soumise aux dispositions de l'article 13.

## **ARTICLE 1AU.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1- PRINCIPE GENERAL :**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes. Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chaque emplacement extérieur doit présenter une accessibilité satisfaisante et individualisée.

### **2- NOMBRE D'EMPLACEMENT :**

#### **A - CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION**

Il sera aménagé :

- deux places de stationnement par logement.
- en cas d'extension de construction existante visant à la création d'un nouveau logement, une place de stationnement par tranche comprise entre 0 et 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il ne pourra être exigé qu'une place de stationnement par construction à usage d'habitations si celles-ci sont des logements locatifs aidés par l'Etat.

Places visiteurs : dans le cas d'opérations de constructions groupées, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

#### **B - CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE COMMERCES, DE BUREAUX ET D'ARTISANAT**

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 40 m<sup>2</sup> dans une même construction.

ouvertures de façade.

## TOITURE :

---

Les toitures des constructions principales seront à versants dont le degré de chaque pente pris entre le faitage et la gouttière doit être compris entre 35° et 50°. Toutefois les variations de pente en dessous de 35° sont autorisées pour les toitures à versants présentant plusieurs pentes.

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie du projet, à condition qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Pour les bâtiments annexes, et extensions, les toitures mono-pentes peuvent être utilisées.

Les couvertures seront réalisées en harmonie avec les toitures avoisinantes.

### **Ces dispositions ne s'imposent pas :**

- aux vérandas
- aux bâtiments annexes ayant une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>;
- aux abris de jardins en bois
- aux toitures terrasses végétalisées

## MURS

---

Les murs extérieurs des constructions principales et de leurs annexes doivent être réalisés avec des matériaux de même aspect. Ceux-ci ne doivent pas être de couleur blanche pure ou de couleur vive.

### **Ces dispositions ne s'imposent pas:**

- aux vérandas,
- aux bâtiments annexes en bois.

## CLOTURE :

---

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre.

Des recommandations en matière de choix d'essences sont données dans le cahier de recommandations paysagères joint en annexe du PLUi.

Toutefois les clôtures pleines n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur sont autorisées,

Toutefois le long des axes soumis aux prescriptions de bruits des clôtures rigides dont la hauteur est de 2 m maximum sont autorisées. Elles devront être doublées d'une haie végétale.

## DIVERS

---

Les citernes à combustible, lorsqu'elles ne sont pas enterrées, doivent être masquées par un dispositif en harmonie avec la construction principale.

## ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

---

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et 38 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une

niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

**Toutefois uniquement en secteur 1AUa** la hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

**Les hauteurs autres sont autorisées pour :**

- les constructions à destination d'équipements collectifs publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLUi dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

**ARTICLE 1AU.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**PRINCIPE GENERAL :**

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

Les dispositions édictées par le présent article 11 pourront ne pas être imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

**POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS :**

**ASPECT GENERAL, VOLUME :**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

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

**OUVERTURE :**

Si des ouvertures en toitures sont créées, elles devront respecter le rythme vertical des

présent PLUi, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué.

#### **ARTICLE 1AU.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées soit en retrait des limites séparatives soit sur une ou plusieurs limites séparatives.

Le retrait lorsqu'il est appliqué est ainsi défini :

- Le retrait ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction faisant face à la limite séparative sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

#### **Une implantation en limite séparative ou en retrait est autorisée pour :**

- les piscines non couvertes,
- les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLUi,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16 m<sup>2</sup> peuvent être implantés soit en limite séparative soit à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

En outre pour l'ensemble des constructions nouvelles autorisé un recul de 10 mètres par rapport aux hauts de berges est exigé. Un retrait inférieur est autorisé pour la création d'extension de constructions existante dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Non règlementé

#### **ARTICLE 1AU.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est constituée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

#### **ARTICLE 1AU.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un seul

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

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

## EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues ...

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé.

## 4 - DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET GAZ, DESSERTE EN TELECOMMUNICATIONS

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## 5 - DECHETS

Tout bâtiment de plus de 2 logements doit être doté de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

## ARTICLE 1AU.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

## ARTICLE 1AU.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies ou emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

En outre pour l'ensemble des constructions nouvelles autorisé un recul de 10 mètres par rapport aux hauts de berges est exigé. Un retrait inférieur est autorisé pour la création d'extension de constructions existante dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Une implantation à l'alignement ou en retrait est autorisée pour :

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du

bruyantes.

- Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Le territoire possède des périmètres de protection des captages. Les zones et secteurs concernés sont indiqués :
  - « (pi) » pour le périmètre de protection immédiat,
  - « (pr) » pour le périmètre de protection rapproché,
  - « (pe) » pour le périmètre de protection éloigné.

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

### ARTICLE 1AU.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès non imperméabilisé de largeur minimale de 4 mètres à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements à vocation de service public et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

### ARTICLE 1AU.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### 3 - ASSAINISSEMENT

#### EAUX USEES



## **2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone 1AU :**

- Les constructions sous forme d'opération d'ensemble avec une possibilité de phasage.
- Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance visuelle.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.
- L'aménagement des bords de cours d'eau sous réserve de respect de la réglementation en vigueur.

## **2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur indicé « (r) » :**

- Les constructions et installations sous réserve de ne pas aggraver les risques existants, et de présenter une surface de plancher de moins de 20 m<sup>2</sup>, avec une rehausse du premier plancher de 20 cm par rapport au terrain naturel.
- Les voiries, sous réserve d'être conçues de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de la plus grande pente, ou sous réserve que des mesures compensatoires soient mise en place pour rétablir le fonctionnement initial.
- Les clôtures sous réserve de présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

## **2.3 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur indicé « (pr) » :**

- La Déclaration d'Utilité Publique à laquelle doivent se conformer les pétitionnaires est annexée au PLU au sein du document intitulé « Obligations diverses »

## **2.4 Protections, risques, nuisances**

- Tout le territoire est concerné par un aléa sismique modéré. Les constructeurs sont tenus de prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la solidité des constructions.
- Le territoire est susceptible d'être soumis aux risques de remontées de nappes. Sur les espaces en susceptibilité de nappe sub-affleurante l'infiltration des eaux est interdites et les aménagements veilleront à une mise en sécurité des biens et des personnes.
- Les orientations particulières d'aménagement limitent la constructibilité sur ce secteur.
- Le territoire est en grande partie couvert par le risque retrait-gonflement des argiles (aléa faible). Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Le territoire est traversée par les RD 958 et RD 955 classées voies

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

## ARTICLE 1AU.0 : DEFINITION

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir le développement futur de l'habitat sous forme d'opération d'ensemble avec une possibilité de phasage. Elle comprend un secteur 1AUa destiné à permettre une densité plus importante.

Cette zone comprend des « éléments de patrimoine à protéger » en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Il pourra être fait utilisation de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un « élément de patrimoine à protéger ».

Les secteurs indicés « (r) » correspondent aux zones soumises au risque d'inondation par ruissellement.

Les secteurs indicés « (pi) », « (pr) » et « (pe) » sont respectivement liés aux périmètres de protection des captages immédiats, rapprochés et éloignés.

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

### ARTICLE 1AU.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

#### 1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone 1AU et dans ses secteurs

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées, à l'exception de caravanes privées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules destinés à la casse

#### 1.2 Occupations et utilisations du sol interdites en secteur indicé « (pr) » :

- La Déclaration d'Utilité Publique à laquelle doivent se conformer les pétitionnaires est annexée au PLU au sein du document intitulé « Obligations diverses »

### ARTICLE 1AU.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.

- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.
- Disparition naturelle d'un linéaire de haies (maladies, intempéries).

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au règlement.

### *SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL*

---

#### **ARTICLE UE.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé

---

#### **ARTICLE UE.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé

---

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

Non règlementé

déduction des surfaces de plancher initiales.

Pour les équipements publics ou parapublics d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance, et de leur desserte en transport en commun.

## **ARTICLE UE.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **ESPACES VERTS**

Les espaces libres de tout aménagement, construction ou installation doivent être traités en espaces verts plantés en pleine terre. Ils doivent représenter au moins 20% de l'unité foncière

### **PLANTATIONS**

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

La plantation ou la présence d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction. Un arbre est dit de haute-tige lorsqu'il possède un tronc unique dont la ramure commence au minimum à environ 2 m du sol et dont la circonférence est de 18 -20 cm minimum.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) doivent être plantés de haies vives, accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement, à raison au minimum d'un arbre ou d'un bosquet tous les 20 mètres linéaire de haie.

En aucun cas, les plantations qui dépassent 2m de haut ne peuvent être implantées à moins de 4m du bord de chaussée, pour les voies de première et deuxième catégorie ; et à moins de 2,50m pour les voies de troisième catégorie.

Les haies préservées en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 12 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 8 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que

installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques. Les antennes paraboliques doivent être invisibles depuis les voies publiques. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être de couleur identique au support sur lequel elles sont installées (mur, toiture...).

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'intégrer, par leurs matériaux, aux constructions environnantes.

## ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et 38 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression est soumise aux dispositions de l'article 13.

## ARTICLE UE.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### PRINCIPE GENERAL :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

### NOMBRE D'EMPLACEMENT :

#### 1 - LORSQU'IL S'AGIT DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES, LES NORMES APPLICABLES SONT LES SUIVANTES :

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement sur la propriété.
- pour les constructions à usage industriel, artisanal et de bureaux, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation de bureaux.
- Stationnement des 2 roues : il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnements 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher pour les équipements publics et les activités économiques.

#### 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension ou de changement de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées.
- en cas de changement de destination d'un bâtiment, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée, sans

## PRINCIPE GENERAL :

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

Les dispositions édictées par le présent article 11 pourront ne pas être imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

## POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS :

### ASPECT GENERAL, VOLUME :

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

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

Les plaques de béton, en clôture ou sur un bâtiment sont interdites.

### MURS

Les teintes dominantes des façades doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage. Les façades des bâtiments à usage d'activités doivent présenter une couleur sombre et mate.

Les dispositifs favorisant les économies d'énergie et la haute qualité environnementale sont autorisés pour toute construction.

### CLOTURE :

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre.

Dans tous les cas les plantations qui dépassent 2 m de hauteur ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres du bord de la chaussée le long des routes départementales.

Dans le secteur UE(i), les clôtures pleines sont interdites.

### DIVERS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les échangeurs thermiques ainsi que les

Une implantation à l'alignement ou en retrait est autorisée pour les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution des réseaux

En outre pour l'ensemble des constructions nouvelles autorisé un recul de 10 mètres par rapport aux hauts de berges est exigé. Un retrait inférieur est autorisé pour la création d'extension de constructions existante dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **ARTICLE UE.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

##### **Une implantation en limite séparative ou en retrait est autorisée pour :**

Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

En outre pour l'ensemble des constructions nouvelles autorisé un recul de 10 mètres par rapport aux hauts de berges est exigé. Un retrait inférieur est autorisé pour la création d'extension de constructions existante dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **ARTICLE UE.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

#### **ARTICLE UE.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est constituée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

En secteur indicé « (i) », l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain, compte tenu des constructions existantes. Dans le cas où les 70% sont déjà atteints, de nouvelles constructions destinées à l'amélioration du confort et de l'habitabilité de l'existant sont autorisées dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire.

#### **ARTICLE UE.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel, non compris les cheminées, antennes et éléments de faible emprise (silo...). Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la reconstruction après sinistre, qui peut être réalisée à l'identique.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation autorisées ne doit pas excéder un étage avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

En outre, en secteur indicé « (i) », l'implantation des constructions devra se faire avec une majoration de 0,20 m par rapport à la côte des plus hautes eaux connues.

#### **ARTICLE UE.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**



d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### EAUX RESIDUAIRES DES ACTIVITES

---

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### EAUX PLUVIALES

---

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues ...

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé.

---

#### **4 - DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET GAZ, DESSERTE EN TELECOMMUNICATIONS**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

---

#### **5 - DECHETS**

Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

---

#### **ARTICLE UE.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

---

#### **ARTICLE UE.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Par rapport à l'axe de la RD942, les constructions et installations autorisées par le caractère de la zone doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 25 m.

Par rapport à l'axe des autres routes départementales, les constructions et installations autorisées par le caractère de la zone doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 15 m.

Par rapport à l'alignement des autres voies, les constructions et installations autorisées par le caractère de la zone doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 4 m.

d'utilisation du sol autorisées.

- Le territoire est traversée par les RD 958 et RD 955 classées voies bruyantes.
- Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

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

### **ARTICLE UE.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès non imperméabilisé de largeur minimale de 4 mètres à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements à vocation de service public et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

### **ARTICLE UE.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

##### **EAUX USEES**

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours,

- Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les logements réservés aux personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site pour la surveillance ou le fonctionnement des activités en présence.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance visuelle.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.
- L'aménagement des bords de cours d'eau sous réserve de respect de la réglementation en vigueur.

## 2.2 **En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol autorisées uniquement dans le secteur UEa :**

- Les constructions et installations en lien avec les activités existantes.

## 2.3 **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur indicé « (zh) » :**

- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...), sauf projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau.

## 2.4 **En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs indicés « (i) » :**

- Les clôtures sont autorisées sous réserve de ne pas s'opposer à l'écoulement de l'eau et les constructions sont autorisées sous réserve d'être subordonnées à une mise en sécurité avec une majoration de 0,20 m par rapport à la cote des plus hautes eaux connues.
- Les ouvrages de lutte contre les inondations.

## 2.5 **Protections, risques, nuisances**

- Tout le territoire est concerné par un aléa sismique modéré. Les constructeurs sont tenus de prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la solidité des constructions.
- Le territoire est susceptible d'être soumis aux risques de remontées de nappes. Sur les espaces en susceptibilité de nappe sub-affleurante l'infiltration des eaux est interdites et les aménagements veilleront à une mise en sécurité des biens et des personnes.
- Les orientations particulières d'aménagement limitent la constructibilité sur ce secteur.
- Les secteurs indicés « (i) » et « (i2) » sont concernés par le risque inondation par débordement (matérialisé sur les documents graphiques).
- Le territoire est en grande partie couvert par le risque retrait-gonflement des argiles (aléa faible). Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes.

# CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone spécifique à vocation économique.

Cette zone comporte un secteur UEa où les constructions et extensions en lien avec les activités existantes sont autorisées.

Les secteurs indicés « (zh) » correspondent à des secteurs de zones humides.

Les secteurs indicés « (i) » et « (i2) » correspondent aux zones soumises au risque d'inondation par débordement.

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

### ARTICLE UE.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

#### 1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone UC et dans ses secteurs

- Les constructions à destination agricole
- Les logements hormis ceux autorisés à l'article UE2.
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées, à l'exception de caravanes privées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules destinés à la casse

#### 1.2 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans les secteurs indicés « (i) » :

- Les remblais non nécessaires aux constructions autorisées ainsi que les aménagements en sous-sols.
- Les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 1.3 Occupations et utilisations du sol interdites dans les secteurs indicés « (i2) » :

- Les nouvelles constructions

### ARTICLE UE.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UE :

- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.
- Disparition naturelle d'un linéaire de haies (maladies, intempéries).

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au règlement.

### *SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL*

---

#### **ARTICLE UC.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé

---

#### **ARTICLE UC.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé

---

#### **ARTICLE UC.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé

- une place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel.
- une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

**Ne sont pas soumises au présent article** les constructions à destination d'équipements collectifs publics. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

#### D – Stationnement des 2 roues :

Il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnements 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher pour les équipements publics, les constructions de plus 2 logements et les activités économiques.

### **ARTICLE UC.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### ESPACES VERTS

20% au moins de la superficie totale du terrain devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre.

#### PLANTATIONS

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

La plantation ou la présence d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction. Un arbre est dit de haute-tige lorsqu'il possède un tronc unique dont la ramure commence au minimum à environ 2 m du sol et dont la circonférence est de 18 -20 cm minimum.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) doivent être plantées de haies vives, accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement, à raison au minimum d'un arbre ou d'un bosquet tous les 20 mètres linéaire de haie.

Les haies préservées en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 12 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 8 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;

## **ARTICLE UC.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1- PRINCIPE GENERAL :**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes. Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chaque emplacement extérieur doit présenter une accessibilité satisfaisante et individualisée.

### **2-NOMBRE D'EMPLACEMENT :**

#### **A - CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION**

Il sera aménagé :

- deux places de stationnement par logement.
- en cas d'extension de construction existante visant à la création d'un nouveau logement, une place de stationnement par tranche comprise entre 0 et 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il ne pourra être exigé qu'une place de stationnement par construction à usage d'habitations si celles-ci sont des logements locatifs aidés par l'Etat.

Places visiteurs : dans le cas d'opérations de constructions groupées, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

#### **B - CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE COMMERCES, DE BUREAUX ET D'ARTISANAT**

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 40 m<sup>2</sup> dans une même construction.

#### **C - CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HOTELS, RESTAURANTS**

Il sera aménagé :

penne pris entre le faitage et la gouttière doit être compris entre 35° et 50°. Toutefois les variations de penne en dessous de 35° sont autorisées pour les toitures à versants présentant plusieurs pennes.

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie du projet, à condition qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Pour les bâtiments annexes, et extensions, les toitures mono-pennes peuvent être utilisées.

Les couvertures seront réalisées en harmonie avec les toitures avoisinantes.

**Ces dispositions ne s'imposent pas :**

- aux vérandas
- aux bâtiments annexes ayant une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>;
- aux abris de jardins en bois
- aux toitures terrasses végétalisées

## MURS

---

Les murs extérieurs des constructions principales et de leurs annexes doivent être réalisés avec des matériaux de même aspect. Ceux-ci ne doivent pas être de couleur blanche pure ou de couleur vive.

**Ces dispositions ne s'imposent pas:**

- aux vérandas,
- aux bâtiments annexes en bois.

## CLOTURE :

---

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre.

En outre dans le secteur UC(i), les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Des recommandations en matière de choix d'essences sont données dans le cahier de recommandations paysagères joint en annexe du PLUi.

Toutefois les clôtures pleines n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur sont autorisées, excepté dans le secteur UC(i).

Toutefois le long des axes soumis aux prescriptions de bruits des clôtures rigides dont la hauteur est de 2 m maximum sont autorisées. Elles devront être doublées d'une haie végétale.

## DIVERS

---

Les citernes à combustible, lorsqu'elles ne sont pas enterrées, doivent être masquées par un dispositif en harmonie avec la construction principale.

## ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

---

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et 38 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression est soumise aux dispositions de l'article 13.



- les constructions à destination d'équipements collectifs publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLUi dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

En outre, en secteur indicé « (i) », l'implantation des constructions devra se faire avec une majoration de 0,20 m par rapport à la côte des plus hautes eaux connues.

## **ARTICLE UC.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **PRINCIPE GENERAL :**

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

Les dispositions édictées par le présent article 11 pourront ne pas être imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

### **POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS :**

#### **ASPECT GENERAL, VOLUME :**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

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

#### **OUVERTURE :**

Si des ouvertures en toitures sont créées, elles devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

#### **TOITURE :**

Les toitures des constructions principales seront à versants dont le degré de chaque

mètres.

#### **Une implantation en limite séparative ou en retrait est autorisée pour :**

- les piscines non couvertes,
- les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.
- les abris de jardins dont l'implantation en retrait est autorisée dans la limite de 1 mètre.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLUi,
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16 m<sup>2</sup> peuvent être implantés soit en limite séparative soit à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

En outre pour l'ensemble des constructions nouvelles autorisé un recul de 10 mètres par rapport aux hauts de berges est exigé. Un retrait inférieur est autorisé pour la création d'extension de constructions existante dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **ARTICLE UC.8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE UC.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est constituée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

En secteur indiqué « (i) », l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, est limitée à 20 % maximum. Si la limite des 20 % d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> augmentée de 10 m<sup>2</sup> pour des locaux sanitaires et techniques.

#### **ARTICLE UC.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

**Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article:**

de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé.

#### 4 - DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET GAZ, DESSERTE EN TELECOMMUNICATIONS

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

#### 5 - DECHETS

Tout bâtiment de plus de 2 logements doit être doté de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

### ARTICLE UC.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies ou emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.
2. En cas de retrait il doit être similaire à l'une ou l'autre des constructions voisines.
3. En outre pour l'ensemble des constructions nouvelles autorisé un recul de 10 mètres par rapport aux hauts de berges est exigé. Un retrait inférieur est autorisé pour la création d'extension de constructions existante dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Une implantation à l'alignement ou en retrait est autorisée pour :

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLUi, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE UC.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

### ARTICLE UC.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en retrait des limites séparatives soit sur une ou plusieurs limites séparatives.

Le retrait lorsqu'il est appliqué est ainsi défini :

- Le retrait ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur au faitage de la construction faisant face à la limite séparative sans pouvoir être inférieur à 3

gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements à vocation de service public et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

## **ARTICLE UC.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **3 - ASSAINISSEMENT**

#### **EAUX USEES**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### **EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues ...

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité

l'écoulement de l'eau et les constructions sont autorisées sous réserve d'être subordonnées à une mise en sécurité avec une majoration de 0,20 m par rapport à la cote des plus hautes eaux connues.

- Les ouvrages de lutte contre les inondations.

## **2.5 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur indicé « (zh) » :**

- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...), sauf projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau.

## **2.6 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur indicé « (pr) » :**

- La Déclaration d'Utilité Publique à laquelle doivent se conformer les pétitionnaires est annexée au PLU au sein du document intitulé « Obligations diverses »

## **2.7 Protections, risques, nuisances**

- Tout le territoire est concerné par un aléa sismique modéré. Les constructeurs sont tenus de prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la solidité des constructions.
- Le territoire est susceptible d'être soumis aux risques de remontées de nappes. Sur les espaces en susceptibilité de nappe sub-affleurante l'infiltration des eaux est interdites et les aménagements veilleront à une mise en sécurité des biens et des personnes.
- Les orientations particulières d'aménagement limitent la constructibilité sur ce secteur.
- Les secteurs indicés « (r) » le risque inondation par ruissellement (matérialisé sur les documents graphiques).
- Les secteurs indicés « (i) » et « (i2) » sont concernés par le risque inondation par débordement (matérialisé sur les documents graphiques).
- Le territoire est en grande partie couvert par le risque retrait-gonflement des argiles (aléa faible). Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Le territoire est traversée par les RD 958 et RD 955 classées voies bruyantes.
- Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

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

### **ARTICLE UC.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès non imperméabilisé de largeur minimale de 4 mètres à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du

- Les nouvelles constructions.

#### **1.4 Occupations et utilisations du sol interdites en secteur indicé « (pr) » :**

- La Déclaration d'Utilité Publique à laquelle doivent se conformer les pétitionnaires est annexée au PLU au sein du document intitulé « Obligations diverses »

### **ARTICLE UC.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UC :**

- Les constructions et extensions de bâtiments à destination d'activité agricole à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLUi.
- Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance visuelle.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.
- L'aménagement des bords de cours d'eau sous réserve de respect de la réglementation en vigueur.

#### **2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur indicé « (zh) » :**

- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...), sauf projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau.

#### **2.3 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur indicé « (r) » :**

- Les constructions et installations sous réserve de ne pas aggraver les risques existants, et de présenter une surface de plancher de moins de 20 m<sup>2</sup>, avec une rehausse du premier plancher de 20 cm par rapport au terrain naturel.
- Les voiries, sous réserve d'être conçues de façon à ne pas accélérer et augmenter les écoulements, c'est-à-dire plutôt perpendiculairement au sens de la plus grande pente, ou sous réserve que des mesures compensatoires soient mise en place pour rétablir le fonctionnement initial.
- Les clôtures sous réserve de présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

#### **2.4 En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs indicés « (i) » :**

- Les clôtures sont autorisées sous réserve de ne pas s'opposer à



# P.L.U.i de la Communauté de Communes du Pays Solesmois

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Communautaire en date du :  
27/09/2017

Le Président

**Règlement**