

**Commune de GOUAIX**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

Pièce n° 6

## **REGLEMENT DE ZONE**

**Zones Urbaines  
Zone A Urbaniser  
Zone Agricole  
Zones Naturelles**



**MEDIAPLAN**

Donnemarie Dontilly  
Août 2013

# SOMMAIRE

## SOMMAIRE 1

<b>Titre 1 - Dispositions générales .....</b>	<b>6</b>
Article 1- Champ d'application territorial du PLU .....	7
Article 2 - Portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols .....	7
Article 3 - Orientations d'aménagement du PLU .....	7
Article 4 - Division du territoire en zones .....	7
Article 5 - Protections particulières .....	8
Article 6 - Adaptations mineures.....	9
Article 7 - Vestiges archéologiques.....	9
Article 8 - Constructions existantes non conformes aux dispositions du règlement .....	9
Article 9 – Risques technologiques majeurs.....	9
Article 10 – Risques naturels.....	10
<b>Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines U .....</b>	<b>11</b>
<b>Zone UA .....</b>	<b>12</b>
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols .....	12
Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites .....	12
Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	13
Section 2 - Conditions de l'occupation des sols .....	14
Article UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	14
Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics .....	14
Article UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles .....	15
Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	15
Article UA 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	16
Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	16
Article UA 9 - Emprise au sol des constructions.....	16
Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions .....	16
Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.....	16

Article UA 12 - Aires de stationnement .....	18
Article UA 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations .....	18
<b>Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols.....</b>	<b>19</b>
Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol .....	19
<b>Zone UB .....</b>	<b>20</b>
<b>Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols .....</b>	<b>20</b>
Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites .....	20
Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	20
<b>Section 2 - Conditions de l'occupation des sols.....</b>	<b>21</b>
Article UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	21
Article UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	21
Article UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles .....	22
Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	22
Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	22
Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	23
Article UB 9 - Emprise au sol des constructions.....	23
Article UB 10 - Hauteur maximum des constructions.....	23
Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.....	23
Article UB 12 - Aires de stationnement .....	25
Article UB 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.....	25
<b>Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols.....</b>	<b>26</b>
Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol.....	26
<b>Zone UC.....</b>	<b>27</b>
<b>Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.....</b>	<b>27</b>
Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites .....	27
Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	27
<b>Section 2 - Conditions de l'occupation des sols.....</b>	<b>28</b>
Article UC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	28
Article UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	28
Article UC 5 - Superficie minimale des terrains constructibles .....	29
Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	29
Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	29

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	30
Article UC 9 - Emprise au sol .....	30
Article UC 10 - Hauteur maximum des constructions.....	30
Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.....	30
Article UC 12 - Aires de stationnement .....	32
Article UC 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.....	32
<b>Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols.....</b>	<b>32</b>
Article UC14 - Coefficient d'occupation du sol.....	32
<b>Zone UE .....</b>	<b>33</b>
<b>Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols .....</b>	<b>33</b>
Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	33
Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	33
<b>Section 2 - Conditions de l'occupation des sols.....</b>	<b>34</b>
Article UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	34
Article UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	34
Article UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.....	35
Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	35
Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	35
Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	35
Article UE 9 - Emprise au sol .....	36
Article UE 10 - Hauteur maximum des constructions.....	36
Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.....	36
Article UE 12 - Aires de stationnement .....	36
Article UE 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.....	37
<b>Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols.....</b>	<b>37</b>
Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol.....	37
<b>Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser AU .....</b>	<b>38</b>
<b>Zone AU .....</b>	<b>39</b>
<b>Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols .....</b>	<b>39</b>
Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites .....	39
Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	40
<b>Section 2 - Conditions de l'occupation des sols.....</b>	<b>40</b>



Article AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	40
Article AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics .....	40
Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles .....	41
Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	42
Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	42
Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	42
Article AU 9 - Emprise au sol des constructions .....	42
Article AU 10 - Hauteur maximum des constructions .....	42
Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords .....	43
Article AU 12 - Aires de stationnement .....	44
Article AU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations .....	45
<b>Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols .....</b>	<b>45</b>
Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol .....	45

**Titre 4 - Dispositions applicables à la zone agricole A..... 46**

<b>Zone A .....</b>	<b>47</b>
<b>Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols .....</b>	<b>47</b>
Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites .....	47
Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	48
<b>Section 2 - Conditions de l'occupation des sols .....</b>	<b>48</b>
Article A3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	48
Article A4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics .....	49
Article A5 - Superficie minimale des terrains constructibles .....	50
Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	50
Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	50
Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	50
Article A9 - Emprise au sol des constructions .....	50
Article A10 - Hauteur maximum des constructions .....	50
Article A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords .....	51
Article A12 - Aires de stationnement .....	51
Article A13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations .....	52
<b>Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols .....</b>	<b>52</b>

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol .....	52
<b>Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières N .....</b>	<b>53</b>
<b>Zone N.....</b>	<b>54</b>
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols .....	54
Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites .....	54
Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	54
Section 2 - Conditions de l'occupation des sols.....	56
Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	56
Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics .....	56
Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.....	57
Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	58
Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	58
Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	58
Article N 9 - Emprise au sol des constructions .....	58
Article N 10 - Hauteur maximum des constructions .....	58
Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords .....	58
Article N 12 - Aires de stationnement.....	59
Article N 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations .....	59
Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols.....	59
Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol .....	59
<b>Annexes.....</b>	<b>60</b>
<b>Dispositions du Code de l'urbanisme mentionnées à l'article 2 du Titre I.....</b>	<b>61</b>
<b>Autres textes importants .....</b>	<b>62</b>
Extrait du Code civil .....	62
Extraits du Code de l'urbanisme .....	62
Extraits du Code de l'environnement.....	65
<b>Définitions.....</b>	<b>67</b>

# **Titre 1**

-

## **Dispositions générales**

Le présent règlement est établi en application des dispositions du Code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme, et notamment de celles de ses articles L 123-1 et R 123 9.

### **Article 1- Champ d'application territorial du PLU**

Conformément aux dispositions de l'article L. 123.1 du Code de l'urbanisme, le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune.

### **Article 2 - Portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les articles suivants du Code de l'urbanisme : R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21, repris en annexe du règlement,
- 2) Les servitudes d'utilité publique indiquées en annexe du PLU.

### **Article 3 - Orientations d'aménagement du PLU**

Toute *opération* d'aménagement ou de construction

- 1) doit être compatible avec les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune et inscrites au PADD.
- 2) doit être conforme avec les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. De telles orientations sont opposables pour le secteur 1AU.

### **Article 4 - Division du territoire en zones**

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

- 1) Les zones urbaines sont désignées par l'indice de référence U .

Elles comprennent les zones :

- UA, zone d'urbanisation ancienne du bourg
- UB, zone d'habitation mixte
- UC, zone d'extension récente du bourg
- UE, zone accueillant les activités

- 2) La zone à urbaniser est désignée par l'indice de référence AU :
- Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation destinée à accueillir des extensions urbaines à dominante résidentielle.
- 3) La zone agricole est désignée par l'indice de référence A.
- 4) Les zones naturelles et forestières sont désignées par l'indice de référence N :
- La zone N est divisée en plusieurs secteurs :
- Le secteur Na : il correspond à une zone où l'exploitation des carrières est autorisée.
  - Le secteur Nb : il correspond à une zone isolée dans l'espace naturel partiellement construite.
  - Le secteur Nc : il correspond au cimetière.
  - Le secteur Nf : il correspond aux grands espaces boisés
  - Le secteur Nj : il correspond à une zone verte située le long du ru de la Bourjasse à usage essentiel de jardins qu'il convient de protéger.
  - Le secteur Nl : il correspond à la zone de loisirs « Les prés de la Fontaine » située au sud-est de la commune. Il est divisé en deux sous secteurs : Nla situé en partie en espaces boisé classé, Nlb correspondant à la zone d'activité de loisirs.
  - Le secteur Nr : il correspond à la réserve naturelle de la Bassée
  - Le secteur Ns : il correspond à des espaces réservés aux équipements sportifs, aires de jeux,...

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui est consacré dans le présent règlement.

### **Article 5 - Protections particulières**

Apparaissent au plan de zonage des espaces, secteurs et emplacements tels que définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'urbanisme.

#### **Espaces boisés classés (EBC)**

L'article L 130-1 du Code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des bois, haies, plantations d'alignement, arbres isolés identifiés au plan de zonage (espace boisés classés). Le classement en espace boisé classé entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier. Toute coupe ou abattage d'un arbre protégé est soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas spécifiquement prévus par l'article L 130-1 (voir en annexe page 95).

### **Article 6 - Adaptations mineures**

Les dispositions des articles du règlement de chaque zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, dans le seul cas où ces adaptations seraient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **Article 7 - Vestiges archéologiques**

Il est rappelé les dispositions des articles L 531-14 et suivants du Code du patrimoine.

Ces articles prévoient, en substance, que toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France (Service régional de l'Archéologie) par l'intermédiaire du maire de la commune qui doit lui-même transmettre la déclaration au Préfet du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional de l'Archéologie. Les Services de l'Etat statuent sur l'engagement éventuel de fouilles et sur les mesures de protection des vestiges ou objets découverts.

### **Article 8 - Constructions existantes non conformes aux dispositions du règlement**

Sur une construction existante au 22 Août 2013 (date d'arrêt du PLU) qui ne respecte pas les dispositions des Titres 2 et suivants du présent règlement ou les règles figurées au document graphique, ne peuvent être autorisés que des travaux n'ayant pas pour effet d'aggraver le non respect par cette construction des dispositions du règlement ou des règles figurées au document graphique.

### **Article 9 – Risques technologiques majeurs**

Le secteur UE accueille un établissement classé dits « Seveso » qui donne lieu à des servitudes de protection reportées au plan de zonage. Les règles édictées dans le cadre de ces servitudes s'appliquent en priorité, nonobstant les règles posées par le présent règlement.



## **Article 10 – Risques naturels**

### **Risques d'inondation :**

Le sud du territoire de Gouaix est concerné par une zone inondable. Les règles édictées dans le cadre de cette servitude s'appliquent en priorité, nonobstant les règles posées par le présent règlement.

## **Titre 2**

-

### **Dispositions applicables aux zones urbaines U**

## Zone UA

Il s'agit du centre traditionnel du Bourg de Gouaix, voué à l'habitat et aux commerces, services et activités qui en sont le complément normal.

Le règlement permet de respecter les caractéristiques du bourg afin de préserver la qualité urbaine et architecturale de ce secteur tout en autorisant une évolution des constructions.

Les termes figurant dans ce chapitre en caractères *italiques*, font l'objet d'une définition en annexe au présent règlement, page 66 et suivantes.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

#### **Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits dans la zone UA :

- Les entrepôts de plus de 500 m<sup>2</sup> de SHON,
- Les locaux à usage d'activités incompatibles, en raison des nuisances et ou du trafic qu'elles génèrent, avec la vocation d'habitat de la zone, et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets,
- Le stationnement des caravanes,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la réalisation des constructions, installations ou ouvrages autorisés, et notamment, les carrières et sablières.
- Les ICPE soumises à autorisation

## **Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation (constructions nouvelles, reconstructions ou réhabilitations de bâtiments avec ou sans changement de destination)
- Les constructions à usage d'activités (constructions nouvelles, reconstructions ou réhabilitations de bâtiments, à usage d'industrie, d'artisanat, de bureau, de services, de commerce, d'hôtellerie, de santé ou de formation, par exemple), dans la limite d'un plafond de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les constructions d'équipement public ou d'intérêt général
- Les constructions et les aires de stationnement de véhicules liées aux occupations autorisées
- Les installations classées soumises à déclaration
- La démolition de bâtiments et de clôtures
- Les affouillements et exhaussement de sol liés aux travaux de constructions ou à l'aménagement paysager des espaces non construits
- Les infrastructures de circulation (route, piste cyclable ou allée piétonnière)
- Les clôtures

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire comportant au moins 6 logements doit prévoir d'affecter au logement social aidé par l'Etat au moins 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation des sols**

### **Article UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une *voie* publique ou privée en bon état de viabilité, ouverte à la circulation générale.

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

#### **2 - VOIRIE**

Les *voies* nouvelles destinées à accueillir la circulation générale réalisée dans la zone doivent avoir une emprise minimum de 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures

Des chaussées plus étroites, d'une largeur minimale de 3,5m peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

Les *voies* en impasse desservants plus de 2 parcelles doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire commodément demi-tour.

### **Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, en raison de sa destination, nécessite une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique 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 aux règlements sanitaires en vigueur. 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.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

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

Pour réduire les risques d'inondation, tout aménagement ou construction doit comporter :

- Un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales, individuel ou collectif permettant la récupération des eaux pluviales pour les usages autorisés par la réglementation en vigueur.
- Et, à partir de ce dispositif et, en fonction des caractéristiques des terrains et de la nature des sols :
  - Soit, un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales non récupérées,
  - Soit, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial public avec un débit instantané rejeté inférieur à 0,7 litre / seconde / hectare de terrain concerné.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

### **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour tout aménagement, pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de *télécommunications* doivent être enterrés.

### **Article UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle sera implantée :

- soit à l'*alignement* actuel ou futur des *voies* de desserte,
- soit en observant une *marge d'isolement* au moins égale à 2 m. Dans ce dernier cas, une clôture sera édifiée à l'*alignement* actuel ou futur

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).



### **Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées, soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit sur une seule limite séparative latérale, en respectant la *marge d'isolement* définie ci-dessous par rapport à l'autre limite latérale.

La *marge d'isolement* sera au moins égale à :

- la hauteur de la façade si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail avec un minimum de 5 m
- au tiers de cette hauteur avec un minimum de 2,5 m s'il s'agit d'une façade sans ouverture. Les vérandas sont considérées pour l'application du présent article comme des *pièces secondaires*.

Toutefois, aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).
- ainsi qu'aux vérandas, abris de jardins et autres constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol* et de moins de 3 m de *hauteur* au faîtage.

### **Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé

### **Article UA 9 - Emprise au sol des constructions**

L'*emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de l'unité foncière.

### **Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions**

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux habitables, y compris les *combles* aménagés ou aménageables, sera limité à trois, soit : R + 1 + *comble*.

### **Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées et aux caractéristiques du terrain d'implantation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son

aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

### **1 - TOITURES**

Les *combles* et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à usage d'habitation doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45°. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante.

Les constructions annexes isolées d'une *hauteur* totale n'excédant pas trois mètres et les équipements d'infrastructure pourront être couverts, soit par une toiture-terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie, Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Des caractéristiques différentes peuvent être admises, pour une *opération* donnée, dans le cas de l'emploi d'une énergie renouvelable, de la recherche d'économies d'énergie ou encore de solutions originales d'architecture contemporaine, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti.

### **2 - PAREMENTS EXTERIEURS**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la *voie* publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Ne sont pas autorisés :

- Les enduits de couleur criarde,
- L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc....

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **3 - CLOTURES**

Tant en bordure des *voies* qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries, de murets surmontés ou non de grillage. L'emploi de plaques de béton est prohibé, sauf en soubassement. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas deux mètres.

### **4 - ANTENNES PARABOLIQUES**

Les antennes paraboliques devront, dans la mesure du possible, ne pas être visibles de l'espace public. Il convient, sauf impossibilité, de les implanter au sol, dans les jardins, et de les peindre dans une couleur proche de celle du fond sur lequel elles s'appuient.

### **5 - CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les *constructions annexes* doivent respecter les dispositions du présent article et être conçues en harmonie avec la construction principale.

Les équipements et locaux techniques doivent faire l'objet d'une recherche d'intégration au regard du bâti et de la végétation environnants.

#### **Eléments d'architecture protégés**

Les éléments d'architecture protégés identifiés au plan de zonage n°5 en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (articles R.123-11 alinéa h du Code de l'urbanisme), devront être impérativement préservés à l'occasion de tous travaux, de quelque nature que ce soit.

S'agissant d'éléments architecturaux 'lucarnes, porches,...ceux-ci doivent être conservés lors de travaux soumis à autorisation.

### **Article UA 12 - Aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des *voies* publiques ou privées.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires ; en particulier, la création de nouvelles *pièces principales* dans un logement donne lieu à l'application des règles prévues pour la création de nouveaux logements. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de places à réaliser est calculé, sous réserve des dispositions spécifiques prévues par les textes en vigueur pour les logements sociaux, par application des règles suivantes, le résultat du calcul pour chaque *opération* étant arrondi à l'entier supérieur :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher deux places de stationnement par logement d'une superficie supérieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 100 m<sup>2</sup>.
- Pour les activités : 1 place de stationnement, par tranche commencée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les équipements publics et collectifs, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation et de leur type de fréquentation.

### **Article UA 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils sont remplacés par des plantations d'importance équivalente sur l'unité foncière.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

### **Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

#### **Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement..

## Zone UB

La zone UB est une zone à destination mixte, bâtie en ordre discontinu.

Les termes figurant dans ce chapitre en caractères *italiques*, font l'objet d'une définition en annexe au présent règlement, page 66 et suivantes.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

#### **Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits dans la zone UB :

- Les locaux à usage de bureaux, de dépôts, d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation,
- Les dépôts à l'air libre et le stationnement des caravanes,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la réalisation des constructions, installations ou ouvrages autorisés et notamment, les carrières et sablières.

#### **Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation (constructions nouvelles, reconstructions ou réhabilitation de bâtiments avec ou sans changement de destination)
- Les constructions à usage d'activités (constructions nouvelles, reconstructions ou réhabilitations de bâtiments, à usage d'industrie, d'artisanat, de bureau, de services, de commerce, d'hôtellerie, de santé ou de formation, par exemple), dans la limite d'un plafond de 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les constructions d'équipement public ou d'intérêt général
- Les constructions et les aires de stationnement de véhicules liées aux occupations autorisées
- Les installations classées soumises à déclaration
- La démolition de bâtiments et de clôtures

- Les affouillements et exhaussement de sol liés aux travaux de constructions ou à l'aménagement paysager des espaces non construits
- Les infrastructures de circulation (route, piste cyclable ou allée piétonnière)
- Les clôtures

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire comportant au moins 6 logements doit prévoir d'affecter au logement social aidé par l'Etat au moins 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation des sols**

### **Article UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

Les voies doivent avoir une largeur au moins égale à 8m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

des chaussées plus étroites, d'une largeur minimale de 3,5m peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

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

### **Article UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

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

Toute construction ou installation nouvelle qui en raison sa destination nécessite une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### **2.- ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique 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 aux règlements sanitaires en vigueur. 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.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

#### b) Eaux pluviales

Pour réduire les risques d'inondation, tout aménagement ou construction doit mettre en place un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales, individuel ou collectif et, à partir de ce dispositif et en fonction des caractéristiques des terrains et de la nature des sols :

- Soit mettre en œuvre un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales,
- Soit, en cas d'impossibilité, effectuer un rejet dans le réseau pluvial public avec un débit instantané rejeté inférieur à 0,7 litre / seconde / hectare de terrain concerné.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

### **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour tout aménagement, pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de *Télécommunications* doivent être enterrés.

### **Article UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle sera implantée :

- soit à l'*alignement* actuel ou futur des *voies* de desserte,
- soit en observant une *marge d'isolement* au moins égale à 2 m. Dans ce dernier cas, une clôture sera édifiée à l'*alignement* actuel ou futur

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

### **Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées .

- soit sur une limite séparative latérale, en respectant la *marge d'isolement* définie ci-dessous par rapport à l'autre limite latérale,
- soit en respectant la *marge d'isolement* définie ci-dessous par rapport à toutes les *limites* latérales.

La *marge d'isolement* sera au moins égale à :

- 5 m, si la façade concernée comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
- au tiers de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres s'il s'agit d'une façade sans ouverture ;
- Aucune marge ne s'impose aux vérandas, aux abris de jardins et autres constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol* et de moins de 3 m de *hauteur* au faîtage.

### **Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article UB 9 - Emprise au sol des constructions**

L'*emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

### **Article UB 10 - Hauteur maximum des constructions**

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux habitables, y compris les *combles* aménagés ou aménageables, sera limité à trois, soit : R + 1 + *comble* pour les maisons individuelles et à quatre soit R+2+comble pour les constructions à usage d'habitat collectif.

### **Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées et aux caractéristiques, notamment la pente, du terrain d'implantation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

#### **1 - TOITURES**

Les *combles* et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à usage d'habitation doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45°. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante.

Les constructions annexes isolées d'une *hauteur* totale n'excédant pas trois mètres et les équipements d'infrastructure pourront être couverts, soit par une toiture-terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Des caractéristiques différentes peuvent être admises, pour une *opération* donnée, dans le cas de l'emploi d'une énergie renouvelable de la recherche d'économies d'énergie ou encore de solutions originales d'architecture contemporaine, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti.

## **2 - PAREMENTS EXTERIEURS**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la *voie* publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Ne sont pas autorisés :

- Les enduits de couleur criarde,
- L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **3 - CLOTURES**

Tant en bordure des *voies* qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries, de murets surmontés ou non de grillage. L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure de voies, sauf en soubassement. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas deux mètres.

En cas de réalisation sur le terrain d'une installation industrielle ou d'un dépôt, de quelque nature qu'il soit, le dit terrain sera entièrement clôturé, tant en bordure des *voies* que sur les *limites séparatives*. La clôture sera constituée d'un grillage approprié, doublé de haie vive, ou de tout autre dispositif assurant un écran visuel efficace. La hauteur n'excédera pas deux mètres.

## **4 - ANTENNES PARABOLIQUES**

Les antennes paraboliques devront, dans la mesure du possible, ne pas être visibles de l'espace public. Il convient, sauf impossibilité, de les implanter au sol, dans les jardins, et de les peindre dans une couleur proche de celle du fond sur lequel elles s'appuient.

## **5 - CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les *constructions annexes* doivent respecter les dispositions du présent article et être conçues en harmonie avec la construction principale. Les équipements et locaux techniques doivent faire l'objet d'une recherche d'intégration au regard du bâti et de la végétation environnants.

### **Eléments d'architecture protégés**

Les éléments d'architecture protégés identifiés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (articles R.123-11 alinéa h et R 123-12 alinéa 2 du Code de l'urbanisme), devront être impérativement préservés à l'occasion de tous travaux, de quelque nature que ce soit.

S'agissant d'éléments architecturaux "lucarnes, porches,...ceux-ci doivent être conservés lors de travaux soumis à autorisation.

## **Article UB 12 - Aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des *voies* publiques ou privées.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires ; en particulier, la création de nouvelles *pièces principales* dans un logement donne lieu à l'application des règles prévues pour la création de nouveaux logements. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 100 m<sup>2</sup>.
- Pour les activités : 1 place de stationnement, par tranche commencée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les équipements publics et collectifs, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation et de leur type de fréquentation.

## **Article UB 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils sont remplacés par des plantations d'importance équivalente sur l'unité foncière.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

### Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols

#### **Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement..

## Zone UC

La zone UC est une zone pavillonnaire correspondant à l'extension récente du bourg sous forme de lotissements..

Les termes figurant dans ce chapitre en caractères *italiques*, font l'objet d'une définition en annexe au présent règlement, page 66 et suivantes.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

#### **Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits dans la zone UC :

- Les locaux à usage de bureaux, de dépôts, d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation,
- Les dépôts à l'air libre et le stationnement des caravanes,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la réalisation des constructions, installations ou ouvrages autorisés et notamment, les carrières et sablières.

#### **Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation (constructions nouvelles, reconstructions ou réhabilitation de bâtiments avec ou sans changement de destination) et les lotissements à usage d'habitation,
- Les constructions d'équipement public ou d'intérêt général
- Les constructions et les aires de stationnement de véhicules liées aux occupations autorisées
- La démolition de bâtiments et de clôtures
- Les affouillements et exhaussement de sol liés aux travaux de constructions ou à l'aménagement paysager des espaces non construits
- Les infrastructures de circulation (route, piste cyclable ou allée piétonnière)
- Les clôtures



## **Section 2 - Conditions de l'occupation des sols**

### **Article UC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

Les voies doivent avoir une largeur au moins égale à 8m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

des chaussées plus étroites, d'une largeur minimale de 3,5m peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

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

### **Article UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

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

Toute construction ou installation nouvelle qui en raison sa destination nécessite une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### **2.- ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique 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 aux règlements sanitaires en vigueur. 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.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

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

Pour réduire les risques d'inondation, tout aménagement ou construction doit mettre en place un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales, individuel ou collectif et, à partir de ce dispositif et en fonction des caractéristiques des terrains et de la nature des sols :

- Soit mettre en œuvre un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales,
- Soit, en cas d'impossibilité, effectuer un rejet dans le réseau pluvial public avec un débit instantané rejeté inférieur à 0,7 litre / seconde / hectare de terrain concerné.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

### **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour tout aménagement, pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de *Télécommunications* doivent être enterrés.

### **Article UC 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle sera implantée :

- à 5m de l'*alignement* actuel ou futur des *voies* de desserte,

Cette prescription ne s'applique pas en cas d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

### **Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit sur une limite séparative latérale, en respectant la *marge d'isolement* définie ci-dessous par rapport à l'autre limite latérale,
- soit en respectant la *marge d'isolement* définie ci-dessous par rapport à toutes les *limites* latérales.

La *marge d'isolement* sera au moins égale à :

- 5 m, si la façade concernée comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
- au tiers de cette hauteur avec un minimum de 2 mètres s'il s'agit d'une façade sans ouverture ;

- Aucune marge ne s'impose aux vérandas, aux abris de jardins et autres constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol* et de moins de 3 m de *hauteur* au faîtage.

### **Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article UC 9 - Emprise au sol des constructions**

L'*emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

### **Article UC 10 - Hauteur maximum des constructions**

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux habitables, y compris les *combles* aménagés ou aménageables, sera limité à trois, soit : R + 1 + *comble* pour les maisons individuelles et à quatre soit R+2+comble pour les constructions à usage d'habitat collectif.

### **Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées et aux caractéristiques, notamment la pente, du terrain d'implantation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

#### **1 - TOITURES**

Les *combles* et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à usage d'habitation doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45°. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante.

Les constructions annexes isolées d'une *hauteur* totale n'excédant pas trois mètres et les équipements d'infrastructure pourront être couverts, soit par une toiture-terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Des caractéristiques différentes peuvent être admises, pour une *opération* donnée, dans le cas de l'emploi d'une énergie renouvelable de la recherche d'économies d'énergie ou encore de solutions originales d'architecture contemporaine, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti.

## **2 - PAREMENTS EXTERIEURS**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la *voie* publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Ne sont pas autorisés :

- Les enduits de couleur criarde,
- L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **3 - CLOTURES**

Tant en bordure des *voies* qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes. Toutes les clôtures sur rue auront un soubassement maçonné enduit de 0,60 m de hauteur. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries, de murets surmontés ou non de grillage. L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure de voies, sauf en soubassement. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas deux mètres.

## **4 - ANTENNES PARABOLIQUES**

Les antennes paraboliques devront, dans la mesure du possible, ne pas être visibles de l'espace public. Il convient, sauf impossibilité, de les implanter au sol, dans les jardins, et de les peindre dans une couleur proche de celle du fond sur lequel elles s'appuient.

## **5 - CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les *constructions annexes* doivent respecter les dispositions du présent article et être conçues en harmonie avec la construction principale. Les équipements et locaux techniques doivent faire l'objet d'une recherche d'intégration au regard du bâti et de la végétation environnants. Article UC 12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des *voies* publiques ou privées.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires ; en particulier, la création de nouvelles *pièces principales* dans un logement donne lieu à l'application des règles prévues pour la création de nouveaux logements. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins

engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 100 m<sup>2</sup>.
- Pour les équipements publics et collectifs, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation et de leur type de fréquentation.

### **Article UC 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils sont remplacés par des plantations d'importance équivalente sur l'unité foncière.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

## **Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

### **Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le COS maximal autorisé est de 0,50.

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1.1 du Code de l'Urbanisme, si un terrain a été détaché depuis moins de dix ans d'une unité foncière dont les droits à construire, résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols, ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit sur les terrains résultant de cette division que dans les limites des droits qui n'ont pas été utilisés.

## Zone UE

La zone UE est affectée principalement aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt. Elle est située au sud du territoire et est concernée par une zone inondable ainsi que par le plan de prévention des risques technologiques autour de l'usine SICA Gouaix. Les termes figurant dans ce chapitre en caractères *italiques*, font l'objet d'une définition en annexe au présent règlement, page 66 et suivantes.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

#### **Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UE 2.
- Le stationnement des caravanes, à l'exclusion de celui d'une caravane nécessaire pendant la durée d'un chantier.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les affouillements (y compris les carrières) et les exhaussements des sols non directement liés aux travaux de construction autorisés, d'aménagement paysager, de voirie ou de réseaux divers.
- Les décharges.

#### **Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans le périmètre hors PPRT :

Peuvent être autorisés dans la zone UE :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumis à déclaration et les dépôts, à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques de nuisances et les impacts environnementaux.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements implantés dans la zone UE.
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel ainsi que les constructions ou l'extension des constructions à usage d'entrepôts, conforme à la vocation de la zone, ainsi que les installations liées à l'activité de service

public ferroviaire et les entreprises ayant besoin du trafic fret pour l'approvisionnement ou la distribution de marchandises.

Dans le périmètre du PPRT, il doit être fait application du règlement du PPRT annexé dans le présent PLU dans le document n°6 intitulé « servitudes d'utilité publique »

## Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

### **Article UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

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

### **Article UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **1 • EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui en raison de sa destination nécessite une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

##### a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique 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 aux règlements sanitaires en vigueur. 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.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

##### b) Eaux pluviales

Pour réduire les risques d'inondation, tout aménagement ou construction doit mettre en place un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales, individuel ou collectif et, à partir de ce dispositif et en fonction des caractéristiques des terrains et de la nature des sols :



- Soit mettre en œuvre un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales,
- Soit, en cas d'impossibilité, effectuer un rejet dans le réseau pluvial public avec un débit instantané rejeté inférieur à 0,7 litre / seconde / hectare de terrain concerné.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

### **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour tout aménagement, pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de *Télécommunications* doivent être enterrés.

#### **Article UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

#### **Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées en respectant une *marge d'isolement* d'au moins 5 mètres par rapport à l'*alignement* des *voies* publiques ou à la limite des *voies* privées, existantes ou à créer. Cette marge est portée à 10 m le long de la RD49.

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.).

#### **Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées à en respectant une *marge d'isolement* d'au moins 4 mètres par rapport aux *limites* séparatives.

Toutefois, aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.).

#### **Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sauf en cas de contraintes techniques impératives, les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être distantes les unes des autres de 6 mètres au minimum.



### **Article UE 9 - Emprise au sol**

Dans la zone UE, l'*emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière.

### **Article UE 10 - Hauteur maximum des constructions**

La *hauteur* des constructions ne peut excéder 12 mètres.

### **Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les murs pignons et les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Ne sont pas autorisés :

- les enduits et bardages de couleur criarde,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc....

Les terrains doivent être entièrement clôturés, tant en bordure des *voies* que sur les *limites séparatives*. La clôture est constituée d'un mur ou d'un grillage approprié, doublé de haie vive, ou de tout autre dispositif assurant un écran visuel efficace. La hauteur n'excédera pas 3 m.

### **Article UE 12 - Aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des *voies* publiques ou privées.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de places minimum à réaliser est ainsi défini :

- Pour les logements : 2 places de stationnement, dont au moins une place couverte.

- Pour les bureaux : 1 place de stationnement, par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les ateliers, les dépôts et entrepôts : 1 place de stationnement, par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **Article UE 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les aires de stockage, les parcs de stationnement et les *voies* privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de la superficie totale du terrain.

Les marges de retrait par rapport aux *voies* publiques ou privées doivent recevoir un aménagement paysager.

Des écrans végétaux doivent être implantés autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

Ces dispositions de cet article ne sont pas applicables aux emprises du domaine ferroviaire.

## **Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

### **Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **Titre 3**

-

### **Dispositions applicables à la zone à urbaniser AU**

## Zone AU

La zone AU, non équipée, est destinée à être urbanisée à court terme.

Pour assurer un aménagement cohérent, l'urbanisation du secteur AU ne pourra être réalisée que sous forme d'une *opération d'ensemble*.

Les participations prévues par le Code de l'Urbanisme pourront être demandées aux pétitionnaires pour la réalisation des équipements nécessaires à l'*opération* envisagée.

Les aménagements et constructions réalisés dans la zone AU devront être conformes :

- aux dispositions des orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le dossier du présent PLU,
- et aux dispositions du présent chapitre.

Les termes figurant dans ce chapitre en caractères *italiques*, font l'objet d'une définition en annexe au présent règlement, page 66 et suivantes.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

#### **Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits dans la zone AU :

- Les constructions et installations à usage d'activités agricoles, industrielles et les entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- L'hébergement léger de loisirs (HLL), le camping et le stationnement des caravanes,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la réalisation des constructions, installations ou ouvrages autorisés, et notamment, les carrières et sablières.
- Tous dépôts à l'air libre de quelque nature que ce soit.

## **Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis :

Les constructions à usage d'habitation.

Pour que des constructions puissent être édifiées dans la zone AU, les terrains devront préalablement avoir été équipés dans le cadre d'*opérations d'aménagement d'ensemble* ; ces opérations peuvent être réalisées en plusieurs tranches successives.

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire comportant au moins 6 logements doit prévoir d'affecter au logement social aidé par l'Etat au moins 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation.

Les constructions à usage de commerce e d'artisanat.

Les équipements médico-sociaux

## **Section 2 - Conditions de l'occupation des sols**

### **Article AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une *voie* publique ou privée en bon état de viabilité, ouverte à la circulation générale.

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

#### **2 - VOIRIE**

Sous réserve des précisions apportées par les orientations d'aménagement applicables, les *voies* nouvelles destinées à accueillir la circulation générale réalisées dans la zone doivent avoir une emprise minimum de 8 m et comporter 2 cheminements piétonniers ou trottoirs.

Les *voies* en impasse desservants plus de 2 parcelles doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire commodément demi-tour.

### **Article AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, en raison de sa destination, nécessite une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

## **2.- ASSAINISSEMENT**

L'équipement de la zone AU doit être réalisé avec un réseau séparatif.

### **a)- Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique 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 aux règlements sanitaires en vigueur. 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.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

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

Pour réduire les risques d'inondation, tout aménagement ou construction doit comporter :

- Un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales, individuel ou collectif permettant la récupération des eaux pluviales pour les usages autorisés par la réglementation en vigueur.
- Et, à partir de ce dispositif et, en fonction des caractéristiques des terrains et de la nature des sols :
  - Soit, un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales non récupérées,
  - Soit, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial public avec un débit instantané rejeté inférieur à 0,7 litre / seconde / hectare de terrain concerné.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

## **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour tout aménagement, pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de *Télécommunications* doivent être enterrés.

## **Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

### **Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation sera implantée avec un recul de 5 m de l'*alignement* actuel ou futur des *voies* de desserte.

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ainsi qu'aux commerces et aux équipements médico-sociaux.

### **Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative latérale, en respectant la *marge d'isolement* définie ci-dessous par rapport à l'autre limite latérale,
- soit en respectant la *marge d'isolement* définie ci-dessous par rapport à toutes les *limites* latérales.

La *marge d'isolement* sera au moins égale à :

- 5 m, si la façade concernée comporte des baies principales assurant l'éclairément des pièces d'habitation ou de travail,
- au tiers de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres s'il s'agit d'une façade sans ouverture ;
- Aucune marge ne s'impose aux vérandas, aux abris de jardins et autres constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol* et de moins de 3 m de *hauteur* au faîtage.

### **Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article AU 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

### **Article AU 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions sera de : R + 2 + combles.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux

publics d'infrastructure.

## **Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées et aux caractéristiques, notamment la pente, du terrain d'implantation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

### **1 - TOITURES**

Les *combles* et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à usage d'habitation doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants.

Les constructions annexes isolées d'une *hauteur* totale n'excédant pas 3,5 m et les équipements d'infrastructure pourront être couverts, soit par une toiture-terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Toutefois, des caractéristiques différentes peuvent être admises pour une *opération* donnée dans le cas de l'emploi d'une énergie renouvelable, d'une solution constructive destinée à économiser l'énergie ou encore d'une solution originale d'architecture contemporaine, par exemple, le recours à une toiture végétalisée, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti.

### **2 - PAREMENTS EXTERIEURS**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la *voie* publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Ne sont pas autorisés :

- Les enduits de couleur criarde,
- L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **3 - CLOTURES**

Tant en bordure des *voies* qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de



manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries, de murets surmontés ou non de grillage. L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure de voies, sauf en soubassement. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas deux mètres.

#### **4 - ANTENNES PARABOLIQUES**

Les antennes paraboliques devront, dans la mesure du possible, ne pas être visibles de l'espace public. Il est obligatoire, sauf impossibilité, de les implanter au sol, dans les jardins, et de les peindre dans une couleur proche de celle du fond sur lequel elles s'appuient.

#### **5 - CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les *constructions annexes* doivent respecter les dispositions du présent article et être conçues en harmonie avec la construction principale. Les équipements et locaux techniques doivent faire l'objet d'une recherche d'intégration au regard du bâti et de la végétation environnants.

### **Article AU 12 - Aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des *voies* publiques ou privées.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires ; en particulier, la création de nouvelles *pièces principales* dans un logement donne lieu à l'application des règles prévues pour la création de nouveaux logements. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de places à réaliser est calculé, sous réserve des dispositions spécifiques prévues par les textes en vigueur pour les logements sociaux, par application des règles suivantes, le résultat du calcul pour chaque *opération* étant arrondi à l'entier supérieur :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement jusqu'à 3 *pièces principales*, plus une place par tranche complète de 2 *pièces principales* supplémentaires, dont au moins une place couverte. Les emplacements de stationnement situés devant l'entrée de la ou des places couvertes ne sont pas décomptés pour la vérification du respect de cette obligation.
- Pour les équipements publics ou collectifs, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation et de leur type de fréquentation.

### **Article AU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les espaces libres doivent obligatoirement faire l'objet d'un aménagement paysager et être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

## **Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

### **Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **Titre 4**

-

### **Dispositions applicables à la zone agricole A**

## Zone A

La zone A regroupe les terrains agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle est concernée par une zone inondable ainsi que par le plan de prévention des risques technologiques autour de l'usine SICA Gouaix.

Les termes figurant dans ce chapitre en caractères *italiques*, font l'objet d'une définition en annexe au présent règlement, page 66 et suivantes.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

#### **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, et en particulier :

- Les constructions à usage de logement, sauf celles visées à l'article A 2 ci-dessous.
- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales.
- Les dépôts et stockages de toute nature, sauf ceux qui sont directement liés à une activité agricole.
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne sont pas directement liés à l'exploitation des carrières, aux travaux de construction autorisés, ainsi qu'aux travaux d'aménagement paysager, de voirie ou de réseaux divers et de protection contre les risques et les nuisances. Les exhaussements de sol autorisés dans la zone peuvent être exécutés avec des matériaux de récupération.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les décharges.

## **Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

En dehors du périmètre du PPRT :

Il peut être autorisé :

- la construction d'un logement à condition qu'il soit situé sur le siège de l'exploitation et qu'il soit destiné au logement des personnes travaillant sur l'exploitation et seulement si la présence de l'exploitant est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone
- les carrières, sous condition de satisfaire aux obligations réglementaires édictées par le code minier en ce qui concerne la remise en état des sites et sous réserve que toutes mesures soient prises pour préserver la qualité du paysage et que les terrains soient réaménagés au fur et à mesure de l'avancement de l'exploitation.

Dans le périmètre du PPRT, il doit être fait application du règlement du PPRT annexé dans le présent PLU dans le document n°6 intitulé « servitudes d'utilité publique »

## **Section 2 - Conditions de l'occupation des sols**

### **Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une *voie* publique ou privée en bon état de viabilité, ouverte à la circulation générale.

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

#### **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des *voies* publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux *opérations* qu'elles doivent desservir.

Les *voies* en impasse de plus de 40 mètres de longueur doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire commodément demi-tour.

## **Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, en raison de sa destination, nécessite une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau ou, en l'absence de réseau, disposer d'un approvisionnement spécifique (source, forage) délivrant une eau conforme aux normes en vigueur.

### **2.- ASSAINISSEMENT**

#### **a)- Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas de système d'assainissement insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome devra être réalisé conformément aux normes en vigueur et raccordable au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

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

Pour réduire les risques d'inondation, tout aménagement ou construction doit comporter :

- Un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales, individuel ou collectif permettant la récupération des eaux pluviales pour les usages autorisés par la réglementation en vigueur.
- Et, à partir de ce dispositif et, en fonction des caractéristiques des terrains et de la nature des sols :
  - Soit, un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales non récupérées,
  - Soit, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial public avec un débit instantané rejeté inférieur à 0,7 litre / seconde / hectare de terrain concerné.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

### **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour tout aménagement, pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de *Télécommunications* doivent être enterrés.

### **Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 8 mètres de l'*alignement* des *voies* publiques ou de la limite des *voies* privées, existantes ou à créer.

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

### **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles pourront être implantées, soit sur les *limites* séparatives, soit en retrait de ces *limites* en respectant les marges d'isolement définies ci-dessous :

- La *marge d'isolement* sera au moins égale à 8 m.
- Cette distance pourra être réduite à 4 m, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale.

### **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur une même propriété, l'implantation de plusieurs constructions distinctes ne doit pas compromettre les possibilités d'intervention des services de secours, et notamment des services de secours contre l'incendie.

Toute partie de bâtiment faisant face à une *baie* éclairant une pièce d'habitation doit en être éloignée d'au moins 4 mètres.

### **Article A 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article A 10 - Hauteur maximum des constructions**

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux habitables, y compris les *combles* aménagés ou aménageables, sera limité à trois : soit : R + 1 avec *comble* aménagé ou aménageable.

## **Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées et aux caractéristiques du terrain d'implantation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les *combles* et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la *voie* publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Ne sont pas autorisés :

- Les enduits de couleur criarde,
- L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc....

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **Article A 12 - Aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des *voies* publiques ou privées.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires ; en particulier, la création de nouvelles *pièces principales* dans un logement donne lieu à l'application des règles prévues pour la création de nouveaux logements. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de places à réaliser est calculé, sous réserve des dispositions spécifiques prévues par les textes en vigueur pour les logements sociaux, par application des règles suivantes, le résultat du calcul pour chaque *opération* étant arrondi à l'entier supérieur :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place et demi par logement jusqu'à 3 *pièces principales*, plus une place par tranche complète de 2 *pièces principales* supplémentaires.
- Pour les activités : 1 place de stationnement, par tranche commerciale de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



**Article A 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les espaces libres doivent obligatoirement faire l'objet d'un aménagement paysager et être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

**Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols****Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## **Titre 5**

-

### **Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières N**

## Zone N

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune, à valeur patrimoniale et à valeur économique et à différentes déclinaisons de ces aspects.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

Le secteur Na : il correspond à une zone où l'exploitation des carrières est autorisée.

Le secteur Nb : il correspond à une zone isolée dans l'espace naturel partiellement construite.

Le secteur Nc : il correspond au cimetière.

Le secteur Nf : il correspond aux grands secteurs boisés en dehors de la zone Nr

Le secteur Nj : il correspond à une zone verte située le long du ru de la Bourjasse à usage essentiel de jardins qu'il convient de protéger.

Le secteur Ni : il correspond à la zone de loisirs « Les prés de la Fontaine » située au sud-est de la commune. Il est divisé en deux sous secteurs : Nla qui comprend des espaces boisés classés, et Nlb classés en zone d'activité de loisirs

Le secteur Nr : il correspond à la réserve naturelle de la Bassée

Le secteur Ns : il correspond à des espaces réservés aux équipements sportifs et aux aires de jeux.

Les termes figurant dans ce chapitre en caractères *italiques*, font l'objet d'une définition en annexe au présent règlement, page 66 et suivantes.

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

### **Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

### **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis dans toute la zone N :

- Les constructions et les installations d'équipement public ou d'intérêt général à caractère technique tels que celles liées à l'alimentation en eau, à la sécurité

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'assainissement pluvial
- Les infrastructures de circulation (route, piste cyclable ou allée piétonnière)

#### **Sont admis dans le secteur Na :**

- L'ouverture des carrières et la réalisation des constructions et installations afférentes, à condition que les modalités d'exploitation et de remise en état des sols fixées par l'autorisation d'ouverture, permettent selon le cas la réutilisation du territoire exploité pour :

- la création d'équipements légers de sports et de loisirs organisés autour de plans d'eau, à condition qu'elle ne compromette pas la protection des espaces boisés classés et sous réserve des dispositions du schéma départemental des carrières.

- l'exploitation sylvicole après reboisement par l'exploitant

- la remise en état agricole totale ou partielle des terres prélevées à l'agriculture

Dans ces deux derniers cas, cette remise en état devra se faire par tranches successives au fur et à mesure de l'exploitation ; les terres de découverte devront être décapées et stockées suivant des modalités assurant la qualité de la remise en état agricole : terres végétales et stériles non mélangées, terres végétales en faible épaisseur de stockage. En outre, durant l'exploitation de la carrière, le libre écoulement des eaux devra être assuré et toutes les dispositions devront être prises pour permettre l'évacuation de eaux de pompage dans des conditions compatibles avec le réseau hydrographique.

- le retour à la vocation boisée des espaces boisés classés figurant aux documents graphiques qui identifient l'état à obtenir après réaménagement est imposé.

- les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes de l'article R 422.2 et 3 du code de l'urbanisme, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63 kv mais dont la longueur serait supérieure à 1 kilomètre ou dont les pylônes présenteraient une hauteur supérieure à 12 mètres.

ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

- les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à 3 du code de l'urbanisme, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.

#### **Sont admis dans le secteur Nb :**

- la réhabilitation de bâtiments existants, non en ruine (présence de murs porteurs) et leur agrandissement, leur réutilisation pour un usage d'habitation, dans la limite d'un plafond de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et si l'activité agricole a cessé.

- le changement de destination pour création d'activités économiques et d'hébergement de tourisme de bâtiments existants constitutifs du patrimoine sous réserve d'en garder le caractère architectural d'origine.

**Sont admis dans la zone Nc :**

- les constructions, installations et aménagements liés au cimetière.

**Sont admis dans la zone Nj :**

- la création et l'extension des équipements, installations, aménagements et bâtiments de service public et d'intérêt collectif.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des travaux fonctionnels.

**Sont admis dans la zone Nlb :**

- les aires de camping et de stationnement de caravanes et d'habitations légères de loisirs correspondant à la vocation de la zone et les constructions correspondant à la vocation de la zone. Les hôtels ne pourront être admis qu'en continuité du bâti existant ou dans les constructions existantes.

**Sont admis dans la zone Nr :**

- les activités agricoles, pastorales et forestières s'exerçant librement conformément aux usages en vigueur.
- les activités commerciales et artisanales liées à la gestion et à l'animation de la réserve qui sont autorisées par le préfet après avis du comité consultatif.

**Sont admis dans la zone Ns :**

- les constructions liées à la vocation de la zone.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation des sols**

### **Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une *voie* publique ou privée en bon état de viabilité, ouverte à la circulation générale.

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

### **Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

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

Toute construction et toute installation nouvelles, y compris en cas de reconstruction ou de réhabilitation qui, en raison de sa destination, nécessite une alimentation en eau

potable, doit être raccordée au réseau public.

## **2 - ASSAINISSEMENT**

### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique 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 aux règlements sanitaires en vigueur. 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.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

### **b) Eaux pluviales**

Pour réduire les risques d'inondation, tout aménagement ou construction doit comporter :

- Un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales, individuel ou collectif permettant la récupération des eaux pluviales pour les usages autorisés par la réglementation en vigueur.
- Et, à partir de ce dispositif et, en fonction des caractéristiques des terrains et de la nature des sols :
  - Soit, un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales non récupérées,
  - Soit, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial public avec un débit instantané rejeté inférieur à 0,7 litre / seconde / hectare de terrain concerné.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

## **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction et toute installation nouvelles, y compris en cas de reconstruction ou de réhabilitation, les réseaux d'électricité et de *Télécommunications* doivent être enterrés.

## **Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

### **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de celui-ci.

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

### **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit en limite séparative soit avec un retrait.

Cette règle d'implantation ne s'impose pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.). Toutefois, l'implantation de ces constructions doit tenir compte des caractéristiques du *terrain naturel* et permettre leur intégration dans l'environnement proche.

### **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article N 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article N 10 - Hauteur maximum des constructions**

Non réglementé.

### **Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées et aux caractéristiques, notamment la pente, du terrain d'implantation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les murs pignons, les murs de clôture, les installations extérieures doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Ne sont pas autorisés :

- les enduits et bardages de couleur criarde,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc....

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie, avec une densité minimum de 22 au m<sup>2</sup>. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables aux vérandas. Des caractéristiques différentes peuvent être admises dans le cas de l'emploi d'une énergie renouvelable, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement naturel.

Les équipements et locaux techniques doivent faire l'objet d'une recherche d'intégration au regard du bâti et de la végétation environnants.

### **Article N 12 - Aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article N 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les espaces libres, et non occupés par des voies, accès et aires de stationnement doivent obligatoirement recevoir un traitement paysager.

Les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils sont remplacés par des plantations d'importance et de caractéristiques équivalentes sur l'unité foncière.

Dans le secteur Nr, les introductions d'espèces et les prélèvements sont réglementés par le décret n°2002/1277 du 21 octobre 2002 (articles 5 à 9).

Le présent article n'est pas applicable aux services publics notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

## **Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

### **Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.



# Annexes

## **Dispositions du Code de l'urbanisme mentionnées à l'article 2 du Titre I**

### **Art. R. 111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### **Art. R. 111-4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **Art. R. 111-15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### **Art. R. 111-21**

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

## **Autres textes importants**

### **Extrait du Code civil**

#### **Article 682 du Code civil**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

### **Extraits du Code de l'urbanisme**

#### **Article L 123-1-1 du Code de l'urbanisme**

Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.

#### **Article L 130-1 du Code de l'urbanisme**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer qu'ils relèvent ou non du régime forestier,

enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du Code forestier;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du Code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même Code;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

#### **Article R 123-11 du Code de l'urbanisme**

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques. Les documents graphiques du règlement» font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature,

- permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées;
  - d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires;
  - e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur;
  - f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée;
  - g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation;
  - h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir;
  - i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9.

#### **Article R 123-12 du Code de l'urbanisme**

Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U :

- a) Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1;
- b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à

- partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée;
- c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes;
  - d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2;
- 2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole;
  - 3° Dans les zones N, les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4;
  - 4° Dans les zones U et AU, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales.

## **Extraits du Code de l'environnement**

### **Article L 110-1 du Code de l'environnement**

- I. - Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation.
- II. - Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Elles s'inspirent, dans le cadre des lois qui en définissent la portée, des principes suivants :
  - 1° Le principe de précaution, selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable;
  - 2° Le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable;
  - 3° Le principe pollueur-payeur, selon lequel les frais résultant des mesures de prévention, de réduction de la pollution et de lutte contre celle-ci doivent être supportés par le pollueur;
  - 4° Le principe de participation, selon lequel chacun a accès aux informations relatives à l'environnement, y compris celles relatives aux substances et activités dangereuses, et le public est associé au processus d'élaboration des projets ayant une incidence importante sur l'environnement ou

l'aménagement du territoire.

**Article L 110-2 du Code de l'environnement**

Les lois et règlements organisent le droit de chacun à un environnement sain et contribuent à assurer un équilibre harmonieux entre les zones urbaines et les zones rurales.

Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde et de contribuer à la protection de l'environnement.

Les personnes publiques et privées doivent, dans toutes leurs activités, se conformer aux mêmes exigences.

## Définitions

### Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et une parcelle privée.

### Construction annexe

Une annexe est un bâtiment de faibles dimensions, situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé, sans être intégré à cette dernière et, en particulier, sans communication directe avec elle. Présentant un caractère accessoire, ce bâtiment n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité ; ex. : garage, abri de jardin, remise, abri d'animaux,...

### Comble

Le comble est le volume dégagé sous la charpente et couvert par le toit

### Emprise au sol

L'emprise au sol est la superficie qu'occupe la base d'un bâtiment. Pour l'application du présent règlement, elle est égale à la superficie hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

### Hauteur : hauteur maximum d'une construction et hauteur à l'égout

La hauteur d'une construction se mesure à partir du terrain naturel avant aménagement.

La hauteur maximum d'une construction est la hauteur, mesurée comme il est dit ci-avant, qui ne peut être (ou qui n'est) dépassée en aucun des points de la construction. Les ouvrages de faible emprise et de faible hauteur, tels que les souches de cheminées, n'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de la hauteur maximum.

### Limites séparatives d'un terrain

Les limites sur voie sont les limites longeant une voie privée, ouverte à la circulation publique (la limite longeant un espace appartenant au domaine public s'appelle « l'alignement »).

Les limites séparatives latérales sont les limites aboutissant à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique.

Les limites de fond de parcelle sont des limites n'aboutissant pas à une voie.

### Marge d'isolement d'une construction par rapport à une limite

La marge d'isolement entre une construction et une limite parcellaire se mesure à partir



du nu extérieur du mur, perpendiculairement à la limite.

Pour le calcul de cette marge, ne sont pas prises en compte les saillies non closes sur façades, n'excédant pas 0,80 mètres de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc.).

### **Opération**

Pour l'application du présent règlement, on désigne par « opération », tout projet d'aménagement ou de construction donnant lieu à une déclaration ou à une autorisation au titre de la réglementation de l'urbanisme (Code de l'urbanisme, Livre IV). Ainsi une construction isolée, autorisée par un permis de construire, ou un ensemble de constructions réalisées conjointement, donnant lieu à un seul permis de construire, constituent chacune une seule opération.

### **Opération d'aménagement d'ensemble**

Pour constituer une opération d'aménagement d'ensemble, l'opération d'aménagement, par exemple, le lotissement, doit porter sur la totalité des terrains appartenant au secteur ou à la zone concernés.

### **Pièce principale et pièce secondaire**

On appelle pièces principales, les pièces des logements destinées au séjour, aux repas, au sommeil, au jeu et à la cuisine ainsi que les pièces de travail des bureaux et locaux d'activités.

A contrario, on appelle pièces secondaires, les pièces autres que les pièces principales, notamment les salles d'eau, salles de bains, sanitaires, buanderies, dégagements, escaliers, lingerie et locaux de stockage.

### **Télécommunications**

Ce terme désigne dans le règlement les réseaux câblés destinés au transport de données analogiques ou numériques, quelle que soit la technologie, et notamment câble blindé ou non (câble téléphonique) et fibre optique.

### **Terrain naturel**

Le terrain naturel avant aménagement, est défini comme le terrain n'ayant pas subi dans les 5 ans précédents la construction de transformations (affouillements ou exhaussements) ayant pour objet de modifier le niveau du sol par rapport aux terrains avoisinants.

### **Voie privée**

Les dispositions du présent règlement concernant les voies privées s'appliquent à toute voie ouverte à la circulation générale n'ayant pas fait l'objet d'un classement dans le domaine public routier, au sens du Code de la voirie routière.

Les chemins ruraux sont des voies privées appartenant à la commune, mais ne sont pas ouverts à la circulation générale. Un terrain desservi uniquement par un chemin rural ne peut donc pas être considéré comme constructible.