

# Sommaire

Sommaire .....	1
<b>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>3</b>
CHAPITRE 1 : ZONE UA .....	5
CHAPITRE 2 : ZONE UB .....	11
CHAPITRE 3 : ZONE UC .....	17
CHAPITRE 4 : ZONE UX.....	23
CHAPITRE 5 : ZONE UH .....	29
CHAPITRE 6 : ZONE UI.....	35
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>39</b>
CHAPITRE 1 : ZONE 1AUR .....	41
CHAPITRE 2 : ZONE AU .....	47
CHAPITRE 3 : ZONE AURI .....	49
CHAPITRE 4 : ZONE 1AURX .....	55
CHAPITRE 5 : ZONE AURS .....	61
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>67</b>
CHAPITRE 1 : ZONE AGRICOLE.....	69
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>75</b>
CHAPITRE 1 : ZONE N.....	77
<b>ANNEXES.....</b>	<b>81</b>
ANNEXE N°1 : CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES.....	83
ANNEXE N°2 : DEFINITIONS.....	85
ANNEXE N°3: REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT.....	89
ANNEXE N°4: ELEMENTS REPERTORIES AU TITRE DE L’ARTICLE L 123-1-5 7° .....	93



# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



# CHAPITRE 1 : ZONE UA

## TISSU AGGLOMERE ANCIEN

### **CARACTERE DU SECTEUR**

La zone UA correspond au bâti ancien du village, caractérisé par ses constructions implantées à l'alignement.

Elle comprend un secteur UA1, inclus dans le périmètre de protection rapprochée du captage.

Le secteur UA est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un bourg. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

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

#### **Conditions générales :**

La démolition des éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° est soumise au permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au titre de l'article L 123-1-5 7° (Annexe 4) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers.

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au document graphique: « Périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre », les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

En application de l'article L.123.1.5 9° du code de l'urbanisme, les terrains cultivés repérés sur le plan 3.1 doivent être protégés et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant les desservent.

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

#### **Sont interdits :**

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole ;
- Tous travaux ayant pour effet de démolir ou de modifier notablement l'aspect d'origine des bâtiments présentant un intérêt architectural et urbain repérés au plan de zonage, sauf conditions particulières prévues à l'article UA2 ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.

*Dans le secteur UA1 :*

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article UA2, et d'une manière générale, toutes les activités ou faits susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau, comme les bâtiments d'élevage, le camping caravanning,...

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

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les abris fixes ou mobiles, s'ils sont à usage de services publics, ou nécessaires à la réalisation de travaux, ou s'ils correspondent à des abris de jardin ;
- Les constructions à usage artisanal ne sont autorisées que si des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Les commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics s'ils sont liés aux divers réseaux ;
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune

*Dans le secteur UA1 :*

**Conformément à l'arrêté préfectoral du 3.10.1997 de déclaration d'utilité publique des périmètres de protection du captage communal, et après autorisation préalable des services administratifs compétents, sont uniquement admis :**

- Les extensions mesurées des constructions existantes ;
- Les constructions sous réserve qu'elles soient à destination de l'habitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés et nécessaires aux travaux des constructions autorisées.

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

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

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès direct sur la RN25 sont interdits.

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies d'accès doivent répondre aux caractéristiques d'accessibilité de la défense incendie, protection civile et des bennes à ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

*Dans le secteur UAt :*

La création de nouvelles voies de communication est interdite. La modification des voies de communication existantes est possible, à condition que soient réalisés les aménagements propres à éviter l'écoulement des eaux pluviales vers les captages.

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

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées***

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

#### ***Eaux pluviales***

En conformité avec le SDAGE, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

### **3. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

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

Non règlementé.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à l'alignement, une continuité visuelle reliant les 2 limites latérales de la parcelle doit être réalisée.

Cette continuité visuelle peut être constituée par :

- Un ou des bâtiments annexes ;
- Un mur de clôture ;
- Un muret d'une hauteur minimale de 0,5 m, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- Un portail

Ces éléments peuvent être employés conjointement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles, ni aux locaux accessoires, aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées et implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

Dans le cas d'une construction implantée en retrait d'une limite séparative, la distance de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, pour l'amélioration des performances énergétiques pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU cette limite peut être portée à 2,70 mètres.

L'implantation des bâtiments à usage agricole et à usage artisanal autorisés dans la zone est admise en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 5 mètres. Si leur hauteur est supérieure à 5 mètres, la distance de recul par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante (gymnase, salle des fêtes...).

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

Compte tenu du caractère ancien des constructions, en aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

### **VOLUMES ET TERRASSEMENTS**

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

### **TOITURES, COUVERTURES ET OUVERTURES EN TOITURE**

Les toitures terrasse sont autorisées.

Toutefois, pour toutes les constructions, hormis celles à usage agricole, les toitures à pans doivent respecter un angle compris entre 40° et 50° par rapport à l'horizontale.

Cependant, dans le cas où la construction est accolée à un bâtiment existant, afin d'assurer une continuité bâtie, l'angle de la toiture peut être inférieur à 40°, et être identique à celui du bâtiment mitoyen déjà construit.

L'angle minimum est ramené à 20° pour les bâtiments annexes. Il n'est pas réglementé pour les vérandas.

Les toitures à 4 pans égaux sur base carrée ne sont pas autorisées. De même, les toitures à une seule pente sont interdites, sauf pour les petits bâtiments annexes (d'une surface de plancher inférieure à 30m<sup>2</sup>).

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (ardoises naturelles, tuiles ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect, leur teinte).

Pour les autres constructions, y compris agricoles, l'emploi de tôles ondulées est interdit.

Les lucarnes à contre-pente (chien assis) sont interdites.

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non-respect des dispositions du présent paragraphe peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

### **FACADES, MATERIAUX, OUVERTURES DE FACADES**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple), mais s'harmonisant entre eux.

Les enduits, les peintures de ravalement et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc...) est interdit.

## **CLÔTURES**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.

L'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur.

**Les clôtures sur voie publique** doivent être d'une hauteur minimale de 0,5 mètre et être constituées d'un mur en briques apparentes ou en pierre jointoyées ou enduit, en harmonie avec la construction principale et surmonté d'un barreaudage ou de lisses horizontales doublées ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres.

**Les clôtures en limite séparative et sur fond de parcelle doivent être constituées par :**

- Une haie vive, dense, doublée ou non d'un grillage.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup>, hors accès.

**L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.**

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

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces verts compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, doivent être plantés ou traités en espace vert ou jardins.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantations, engazonnement, jardins.

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

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

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

Non réglementé.

# CHAPITRE 2 : ZONE UB

## TISSU AGGLOMERE RECENT

### **CARACTERE DU SECTEUR**

La zone UB correspond aux extensions urbaines de la commune de POULAINVILLE, sous forme d'opérations programmées affectées principalement à l'habitat pavillonnaire. Elle comprend un secteur UBt, inclus dans le périmètre de protection rapprochée du captage.

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

#### **Conditions générales :**

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au document graphique: « Périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre », les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les entrepôts ;
- Les campings en dehors des terrains aménagés ;
- Les caravanes et les habitations légères de loisirs.

### **ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions et extensions à usage artisanal et commercial, sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, station-service, ...
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée ;
- Les citernes à gaz sous réserve de ne pas être dans un secteur desservi par le réseau de gaz de ville ;

Dans le secteur UBt :

**Conformément à l'arrêté préfectoral du 3.10.1997 de déclaration d'utilité publique des périmètres de protection du captage communal, et après autorisation préalable des services administratifs compétents, sont uniquement admis :**

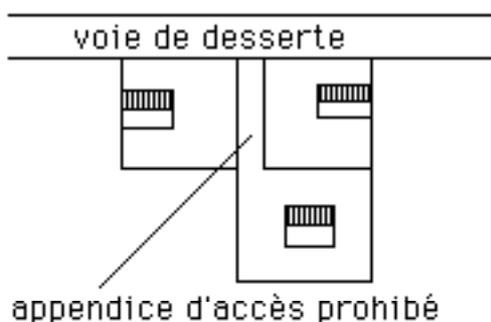
- Les extensions mesurées des constructions existantes ;
- Les constructions sous réserve qu'elles soient à usage d'habitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés et nécessaires aux travaux des constructions autorisées.

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

### ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

#### Accès

Afin de limiter l'urbanisation en drapeau ou second rideau, qui engendre des problèmes sécuritaires et fonctionnels (desserte incendie, ramassage des déchets, ...), l'accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.



Les accès directs sur la RN 25 sont interdits.

#### Voies à créer

Les terrains doivent être desservis par des voies dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, déménagements, et des objets encombrants, etc.

### ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

## 2. ASSAINISSEMENT

### **Eaux usées**

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux pluviales**

En conformité avec le SDAGE, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

## 1. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

## **ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- De 20 mètres par rapport à l'axe de la RN25
- De 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ou à la limite qui s'y substitue.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés ou nécessaires au fonctionnement du service public.

*Dans le secteur UBt :*

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue ;
- Et à l'intérieur d'une bande de constructibilité d'une profondeur maximale de 20 mètres, mesurée à partir de l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue conformément au document graphique pièce n°3.

**ARTICLE UB7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantation s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implanté soit :

- en limite séparative ;
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, pour l'amélioration des performances énergétiques pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU cette limite peut être portée à 2,70 mètres.

L'implantation de constructions en limite séparative est interdite au-delà d'une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, si la construction excède 3,5 mètres de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

**ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**Hauteur :**

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante (gymnase, salle des fêtes...).

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

### **VOLUMES ET TERRASSEMENTS**

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

### **TOITURES, COUVERTURES ET OUVERTURES EN TOITURE**

Les toitures terrasse sont autorisées.

Les toitures à pans doivent respecter un angle compris entre 40° et 50° par rapport à l'horizontale.

Cependant, dans le cas où la construction accolée à un bâtiment existant, afin d'assurer une continuité bâtie, l'angle de la toiture peut être inférieur à 40°, et être identique à celui du bâtiment mitoyen déjà construit.

L'angle minimum est ramené à 20° pour les bâtiments annexes. Il n'est pas réglementé pour les vérandas.

Les toitures à 4 pans égaux sur base carrée ne sont pas autorisées. De même, les toitures à une seule pente sont interdites, sauf pour les petits bâtiments annexes (d'une surface de plancher inférieure à 30m<sup>2</sup>).

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (ardoises naturelles, tuiles ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect, leur teinte).

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, l'emploi de tôles ondulées est interdit.

Les lucarnes à contre-pente (chien assis) sont interdites.

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non respect des dispositions du présent paragraphe peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

### **FACADES, MATERIAUX, OUVERTURES DE FACADES**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple), mais s'harmonisant entre eux.

Les enduits, les peintures de ravalement et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc...) est interdit.

### **CLÔTURES**

**Le long de la RN25, les clôtures doivent être constituées :**

- D'une haie vive, dense, doublée ou non d'un grillage ;
- Ou d'un muret constitué en brique apparente ou en pierre jointoyée ou enduit, éventuellement surmonté d'un barreaudage et /ou des lisses horizontales. Ce muret ne doit pas dépasser 50 cm de haut et être doublé d'une haie vive dense d'une hauteur maximale de 2 mètres ;

En limite de zones naturelle et agricole, les clôtures doivent obligatoirement être constituées de haies vives denses, doublées ou non d'un grillage.

**Dans le reste de la zone**, les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois dans le cas d'édification :

**Les clôtures sur voie publique** doivent être d'une hauteur minimale de 0,5 m et être constituées, soit par :

- Un muret en brique apparente ou en pierre jointoyée ou enduit, en harmonie avec la construction principale ;

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.

L'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètres de hauteur.

**Les clôtures en limites séparatives et sur fond de parcelle doivent être constituées par :**

- Une haie vive, dense, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres

### **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12.5 m<sup>2</sup>, hors accès.

**L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.**

### **ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### **Obligation de planter**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas être supérieures à 60 % de l'unité foncière

Les aires de stationnement peuvent être végétalisées et drainantes

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

### **ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS s'applique à chacun des terrains divisés.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production des énergies renouvelables.

Le COS est limité à 0.5

# CHAPITRE 3 : ZONE UC

## TISSU URBAIN LACHE

### **CARACTERE DU SECTEUR**

La zone UC, correspond au secteur situé au secteur du Ramponneau et aux espaces urbains situés à l'opposé du bourg, de l'autre côté de la RN25. Ces secteurs sont situés en marge du bourg. Cette zone se distingue par une mixité des fonctions urbaines. Cette zone ne doit pas être densifiée pour ne pas engendrer des problèmes sécuritaires liés au passage de la RN25.

Prioritairement voué à l'habitat, ce secteur accueille des activités commerciales, artisanales, de services.

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

#### **Conditions générales :**

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au document graphique: « Périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre », les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les entrepôts ;
- Les campings en dehors des terrains aménagés ;
- Les caravanes et les habitations légères de loisirs.

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions et extensions à usage artisanal et commercial, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, station-service, ...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées ;
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

### ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès directs sur la RN25 sont interdits.

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies d'accès doivent répondre aux caractéristiques d'accessibilité de la défense incendie, protection civile et des bennes à ordures ménagères

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Toute disposition permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

Les groupes de garages et parkings individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### 2. ASSAINISSEMENT

##### ***Eaux usées***

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

##### ***Eaux pluviales***

En conformité avec le SDAGE, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

### 3. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

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

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- De 20 mètres par rapport à l'axe de la RN25
- De 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ou à la limite qui s'y substitue.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés ou nécessaires au fonctionnement du service public.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative ;
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, pour l'amélioration des performances énergétiques pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU cette limite peut être portée à 2,70 mètres.

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

Non règlementé.

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

L'emprise au sol s'applique à chacun des terrains divisés.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°1), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

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

### **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...);
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante (gymnase, salle des fêtes...).

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

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

## **VOLUMES ET TERRASSEMENTS**

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

## **TOITURES, COUVERTURES ET OUVERTURES EN TOITURE**

Les toitures terrasse sont autorisées.

Les toitures à pans doivent respecter un angle compris entre 40° et 50° par rapport à l'horizontale.

Cependant, dans le cas où la construction est accolée à un bâtiment existant, afin d'assurer une continuité bâtie, l'angle de la toiture peut être inférieur à 40°, et être identique à celui du bâtiment mitoyen déjà construit.

L'angle minimum est ramené à 20° pour les bâtiments annexes. Il n'est pas réglementé pour les vérandas.

Les toitures à 4 pans égaux sur base carrée ne sont pas autorisées. De même, les toitures à une seule pente sont interdites, sauf pour les petits bâtiments annexes (d'une surface de plancher inférieure à 30m<sup>2</sup>).

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (ardoises naturelles, tuiles ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect, leur teinte).

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, l'emploi de tôles ondulées est interdit.

Les lucarnes à contre-pente (chien assis) sont interdites.

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non respect des dispositions du présent paragraphe peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

## **FACADES, MATERIAUX, OUVERTURES DE FACADES**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple), mais s'harmonisant entre eux.

Les enduits, les peintures de ravalement et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc...) est interdit.

## **CLÔTURES**

**Le long de la RN25, les clôtures doivent être constituées :**

- D'une haie vive, dense, doublée ou non d'un grillage ;
- Ou d'un muret constitué en brique apparente ou en pierre jointoyée ou enduit, éventuellement surmonté d'un barreaudage et /ou de lisses horizontales. Ce muret ne doit pas dépasser 50 cm de haut et être doublé d'une haie vive dense d'une hauteur maximale de 2 mètres.

En limite de zones naturelle et agricole, les clôtures doivent obligatoirement être constituées de haies vives denses, doublées ou non d'un grillage.

**Dans le reste de la zone**, les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois dans le cas d'édification :

**Les clôtures sur voie publique** doivent être d'une hauteur minimale de 0,5 mètre et être constituées, par :

- Un muret en brique apparente ou en pierre jointoyée ou enduit, en harmonie avec la construction principale ;

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'emploi de plaques de béton est limité à 0,5 mètre de hauteur.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.

**Les clôtures en limites séparatives et sur fond de parcelle** doivent être constituées par :

- Une haie vive, dense, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur l'unité foncière.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12.5 m<sup>2</sup>, hors accès.

**L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.**

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

### **Obligation de planter**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas être supérieures à 60 % de l'unité foncière.

Les aires de stationnement peuvent être végétalisées et drainantes.

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

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

Le COS s'applique à chacun des terrains divisés.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production des énergies renouvelables.

Le COS est limité à 0.5

# CHAPITRE 4 : ZONE UX

## TISSU ARTISANAL & COMMERCIAL

### **CARACTERE DU SECTEUR**

La zone UX correspond au secteur d'activités de la Couture. Elle est destinée à l'accueil des activités artisanales ou commerciales.

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

#### **ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les campings en dehors des terrains aménagés ;
- Les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de véhicules.

#### **ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- L'extension des constructions à usage industriel présent sur la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve que soient mises en œuvre toute disposition utile pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- Les constructions et extensions à usage commercial, sous réserve que la surface de plancher ne soit pas inférieure à 150 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions à usage de bureaux, si elles sont directement liées aux installations et occupations autorisées dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune

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

### ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité. L'accès doit avoir une largeur de 6 mètres minimum. Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique.

Les accès direct sur la RN25 sont interdits.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### Voies à créer :

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée. Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, livraisons, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

### ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### 2. ASSAINISSEMENT

##### **Eaux usées**

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention signée par l'industrie, le maire et le représentant habilité de l'exploitant du réseau collectif d'assainissement. Elle peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans le réseau. En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

### **Eaux pluviales**

En conformité avec le SDAGE, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

### **3. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

### **ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UX6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- de 20 mètres par rapport à l'axe de la RN25 ;
- de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ou à la limite qui s'y substitue.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés ou nécessaires au fonctionnement du service public.

### **ARTICLE UX7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

-soit en limite séparative sous réserve de ne pas créer de nuisances supplémentaires ;

-soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, pour l'amélioration des performances énergétiques pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU cette limite peut être portée à 3,70 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance comptée horizontalement, séparant deux bâtiments non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

## **ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **Hauteur :**

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Principes**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

### **FACADES, MATERIAUX, OUVERTURES DE FACADES**

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les enduits, les peintures de ravalement et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

### **TOITURE, COUVERTURES**

Le plus grand linéaire du faîtage de toiture (ou à défaut, le plus grand linéaire de mur) sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

### **CLÔTURES**

Toute propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure de voie que sur les limites séparatives.

**Le long de la RN25, les clôtures doivent être constituées :**

- d'une haie vive, dense, doublée ou non d'un grillage ;

- ou d'un muret constitué en brique apparente ou en pierre jointoyée ou enduit, éventuellement surmonté d'un barreaudage et /ou d'une lisse horizontale. Ce muret ne doit pas dépasser 50 cm de haut et être doublé d'une haie vive dense.

En limite de zones naturelle et agricole, les clôtures doivent obligatoirement être constituées de haies vives denses, doublées ou non d'un grillage.

La hauteur totale de la clôture sera de 2,0 mètres minimum.

### **ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Afin d'éviter des stationnements nocturnes de poids lourds sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des poids lourds.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 12.5 m<sup>2</sup>, hors accès.

**L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.**

### **ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### **Obligation de planter**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de cette superficie.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

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

### **ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



# CHAPITRE 5 : ZONE UH

## ZONE A VOCATION D'HEBERGEMENT HÔTELIER

### **CARACTERE DU SECTEUR**

La zone UH a pour vocation d'accueillir un hôtel restaurant.

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

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

*Sont interdits :*

- Les constructions à usage industriel, d'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les entrepôts ;
- Les campings en dehors des terrains aménagés ;
- Les caravanes et les habitations légères de loisirs.

#### **ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage de bureaux, si elles sont directement liées aux installations et occupations autorisées dans la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition qu'elles soient liées et nécessaires au gardiennage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et sous réserve du respect de la servitude du TRAPIL ;
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune

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

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

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité. L'accès doit avoir une largeur de 6,00 mètres minimum. Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **Voies à créer :**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée. Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

## **ARTICLE UH4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

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

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées***

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

#### ***Eaux pluviales***

En conformité avec le SDAGE, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

### **3. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

## **ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la RN25.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés ou nécessaires au fonctionnement du service public.

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

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

La distance comptée horizontalement séparant deux bâtiments non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

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

Non réglementé.

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

##### Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante (gymnase, salle des fêtes...).

#### **ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

#### **FACADES**

Les façades seront : soit en maçonnerie enduite, soit en bardage ou murs rideaux vitrés ou non.

Elles seront toutes traitées de manière égale (il n'y aura pas de notion de façade secondaire ou arrière).

Dans le cas de volumes non fermés couverts (entrepôts, garages), un bandeau masquera la toiture jusqu'au faîtage.

#### **OUVERTURES**

Le portail d'accès au bâtiment sera traité soit dans le même matériau que la façade, soit de couleur en harmonie avec la façade dans le cas de matériaux différents.

### **TOITURES**

Les côtés des toitures en dents de scie ou toitures à redans devront être dissimulés par un bardage jusqu'à la hauteur du faitage.

### **CLÔTURES**

#### **Règle générale :**

La hauteur de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres de haut sauf dans les cas nécessités par la nature de l'occupation de l'activité.

Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

#### **Ouverture d'accès aux parcelles :**

La hauteur des portails d'accès aux parcelles et celle des poteaux de portail seront identiques à celle de la clôture.

#### **Sur les limites séparatives :**

Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage, avec ou sans muret bas limité à 25 cm, doublées de végétation.

#### **Sur les emprises publiques :**

Si elles s'avèrent nécessaires, elles seront constituées :

- de grille ou grillage matériaux et en forme ;
- de lisses ou barreaudages non décoratifs.

Les murs-bahuts limités à 0,50 m sont autorisés surmontés ou non des éléments décrits au paragraphe précédent, doublés ou non d'une haie végétale.

### **ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12.5 m<sup>2</sup>, hors accès.

**L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.**

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

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

Les aires de stationnement peuvent être végétalisées et drainantes.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 1.



# CHAPITRE 6 : ZONE UI

## CARACTERE DU SECTEUR

Située à l'ouest du territoire communal, cette zone correspond à la zone industrielle Nord d'Amiens. Cette zone a pour objet le développement économique du secteur.

La zone UI est destinée prioritairement à recevoir une urbanisation de type économique : activités commerciales, bureaux, hôtels, services, de stockage et d'entrepôts (notamment ceux liés aux transports), ainsi que des activités artisanales et industrielles.

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

### ARTICLE UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Sont interdits :*

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage agricole et forestier ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

### ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage industriel, artisanal, et commercial, sous réserve que soient mises en œuvre toute disposition utile pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances, pollutions et dangers éventuels.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune

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

### ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 – ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques.

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

#### 2 – VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nécessitant l'usage de l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées :***

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.

#### ***Eaux pluviales :***

En conformité avec le SDAGE, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

### **3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

## **ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ou à la limite qui s'y substitue.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant un recul par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 17 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Au-delà de cette hauteur seront autorisés :

- les bardages masquant les toitures en dents de scie ou toitures à redans,

Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'impératifs techniques liés à l'utilisation des locaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

### **FACADES**

Les façades seront : soit en maçonnerie enduite, soit en bardage ou murs rideaux vitrés ou non, montant jusqu'au faîtage de la toiture.

Elles seront toutes traitées avec une alité égale (il n'y aura pas de notion de façade secondaire ou arrière).

Dans le cas de volumes non fermés couverts (entrepôts, garages), un bandeau masquera la toiture jusqu'au faîtage.

### **OUVERTURES**

Le portail d'accès au bâtiment sera traité soit dans le même matériau que la façade, soit de couleur en harmonie avec la façade dans le cas de matériaux différents.

### **TOITURES**

Les côtés des toitures en dents de scie ou toitures à redans devront être dissimulés par un bardage jusqu'à la hauteur du faîtage.

## CLÔTURES

### Règle générale :

La hauteur de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres de haut sauf dans les cas nécessités par la nature de l'occupation de l'activité.

Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

### Ouverture d'accès aux parcelles :

La hauteur des portails d'accès aux parcelles et celle des poteaux de portail seront identiques à celle de la clôture.

### Sur les limites séparatives :

Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage, avec ou sans muret bas limité à 25 cm, doublées de végétation.

### Sur les emprises publiques :

Si elles s'avèrent nécessaires, elles seront constituées :

- de grille ou grillage ;
- de lisses ou barreaudages non décoratifs.

Les murs-bahuts limités à 0,50 mètre sont autorisés surmontés ou non des éléments décrits au paragraphe précédent, doublés ou non d'une haie végétale.

## ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 12.5 m<sup>2</sup>, compris les accès.

L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.

## ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

## SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE II - DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER



# CHAPITRE 1 : ZONE 1AUR

## CARACTERE DU SECTEUR

La zone 1AUr est une zone d'urbanisation future. Cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble. En cas de réalisation d'un programme de logements, au moins 30% de la surface de plancher sera affectée à des logements locatifs, notamment sociaux.

Elle se compose de 2 secteurs :

- Un secteur 1AUra urbanisable immédiatement ;
- Un secteur 1AUrb urbanisable une fois que la zone 1AUra est urbanisée à 80%.

Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation jointes au présent règlement.

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

### ARTICLE 1AUR1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol :

- Les constructions à usage industriel, de commerces, d'artisanat, d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les entrepôts ;
- Les campings en dehors des terrains aménagés ;
- Les caravanes et les habitations légères de loisirs.

### ARTICLE AUR2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ne tendent pas à modifier le relief général du terrain, et s'ils sont nécessaires à la réalisation du projet de construction ;
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Dans la zone, 30% au moins de la surface de plancher totale de l'opération de construction ou d'aménagement seront affectés aux logements sociaux. L'ensemble de ces logements à usage locatif feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat.

Les logements sociaux à usage locatif seront réalisés en PLUS, PLAI ou en PLS (ou toute nouvelle dénomination équivalente). La mise en place de cette obligation s'applique pour les constructions neuves.

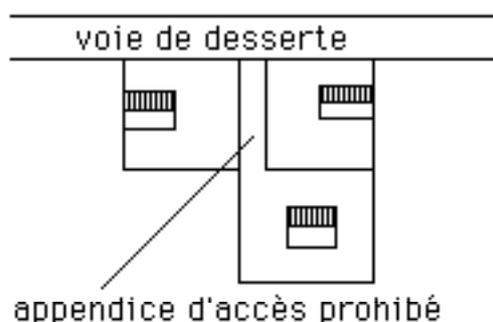
Le pourcentage de 30% s'applique à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

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

### ARTICLE 1AUR3 - ACCES ET VOIRIE

#### Accès

Afin de limiter l'urbanisation en drapeau ou second rideau, qui engendre des problèmes sécuritaires et fonctionnels (desserte incendie, ramassage des déchets, ...), l'accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.



#### Voies à créer

Les terrains doivent être desservis par des voies dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, déménagement et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse sont interdites.

Aucune voie automobile nouvelle ne peut avoir une emprise supérieure à 6,50 mètres.

Les voies à usage exclusif des piétons et cycles devront avoir une largeur libre de 3 mètres minimum.

### ARTICLE 1AUR4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

## 2. ASSAINISSEMENT

### **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux pluviales**

En conformité avec le SDAGE, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

## 3. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, FIBRE OPTIQUE)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

## 4. ORDURES MENAGERES

Il est exigé la réalisation d'un espace aménagé de stockage des déchets, commun à l'ensemble des constructions, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique.

### **ARTICLE 1AUR5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUR6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS**

Les règles d'implantation s'appliquent par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie de desserte du terrain ;
- Soit en observant un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain pour toute ou partie de la construction suivant l'orientation d'aménagement et de programmation.

La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées...).

### **ARTICLE 1AUR7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantation s'appliquent par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies. Toutefois, pour les unités foncières implantées à l'intersection de plusieurs voies, la distance peut être portée à 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE 1AUR8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUR9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol s'applique à chacun des terrains divisés.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°1), l'emprise au sol sera portée à 60%.

#### **ARTICLE 1AUR10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- à l'égout de toiture, au faîtage (pour les constructions à toiture traditionnelles) ;
- à l'acrotère (pour les constructions à terrasse ou à faible pente).

Le plus haut ne peut être supérieur à :

EGOUT DE TOITURE	5 m
FAITAGE ou au point le plus haut	11 m
ACROTERE	6 m

La hauteur des dépendances ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit, 5 mètres à l'acrotère, 5 mètres au faîtage.

#### **ARTICLE 1AUR 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **Dans l'ensemble de la zone**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

### **1) Parements extérieurs :**

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

### **2) Clôtures :**

#### **Dans l'ensemble de la zone**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux.

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

La surélévation par des matériaux différents est interdite.

#### **En limite séparative :**

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- un mur maçonné d'une hauteur d'environ 0,5 mètre ;
- une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublée d'un grillage.

#### **En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique :**

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- constituées d'un matériau d'aspect identique à la construction pouvant atteindre 0,5 mètre ;
- surmontées d'un dispositif rigide à claire voie ;
- agrémentées ou constituées de végétation d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

#### **Éléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres**

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de

clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions.

### **ARTICLE 1AUR12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur l'unité foncière.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12.5 m<sup>2</sup>, hors accès.

L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, il doit être créé une place visiteur par tranche de 2 logements. Les emplacements doivent être localisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Les aires de stationnement doivent être ombragées et traitées en surface perméable.

### **ARTICLE 1AUR13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### **Obligation de planter**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Il sera créé au moins un espace collectif public planté et aménagé. La superficie totale de ces espaces ne sera pas inférieure à 1500m<sup>2</sup>.

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas être supérieures à 50% de l'unité foncière. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier de préconisations environnementales (Annexe 1), ces surfaces imperméabilisées ne devront pas être supérieures à 60%.

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

### **ARTICLE 1AUR14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS s'applique à chacun des terrains divisés.

Le COS est limité à 0.5

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production des énergies renouvelables.

## CHAPITRE 2 : ZONE AU

### **CARACTERE DU SECTEUR**

La zone AU est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sur laquelle la commune envisage de se développer à moyen et long terme.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AU est conditionnée à une modification du PLU, qui devra déterminer le schéma d'aménagement de la zone et définir les conditions de desserte et de raccordement permettant une capacité de traitement usées et la production d'eau potable.

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

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

Toute construction de toute nature à compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

#### **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

*Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes:*

- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement et la vocation ultérieure de la zone.

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

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en observant un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en respectant une marge de recul par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâti, avec un minimum de 3 mètres.

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

Non règlementé.

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

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

Non règlementé.

**ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non règlementé.

**ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT**

Non règlementé.

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

Non règlementé.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

# CHAPITRE 3 : ZONE AURI

## **CARACTERE DU SECTEUR**

Située à l'ouest du territoire communal, cette zone s'inscrit dans le prolongement nord de la zone UI. Cette zone a pour objet le développement économique du secteur.

La zone AURI est destinée prioritairement à recevoir une urbanisation de type économique : activités commerciales, bureaux, hôtels, services, de stockage et d'entrepôts (notamment ceux liés aux transports), ainsi que des activités artisanales et industrielles.

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

### **ARTICLE AURI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Sont interdits :*

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage agricole et forestier ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

### **ARTICLE AURI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage industriel, artisanal, et commercial, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances, pollution et dangers éventuels.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune
- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont strictement nécessaires au fonctionnement des occupations et utilisations autorisées dans la zone

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

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

#### **1 – ACCES**

Les accès doivent être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **2 – VOIRIE**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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



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

### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nécessitant l'usage de l'eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées :***

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.

#### ***Eaux pluviales :***

En conformité avec le SDAGE, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

### **3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

## **ARTICLE AURI 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ou à la limite qui s'y substitue.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant un recul par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 17 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Au-delà de cette hauteur seront autorisés :

- les bardages masquant les toitures en dents de scie ou toitures à redans.

Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'impératifs techniques liés à l'utilisation des locaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE AURI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

### **FACADES**

Les façades seront :

-soit en maçonnerie enduite ;

-soit en bardage ou murs rideaux vitrés ou non, montant jusqu'au faîtage de la toiture.

Elles seront toutes traitées avec une alité égale (il n'y aura pas de notion de façade secondaire ou arrière).

Dans le cas de volumes non fermés couverts (entrepôts, garages), un bandeau masquera la toiture jusqu'au faîtage.

### **OUVERTURES**

Le portail d'accès au bâtiment sera traité soit dans le même matériau que la façade, soit de couleur en harmonie avec la façade dans le cas de matériaux différents.

## TOITURES

Les côtés des toitures en dents de scie ou toitures à redans devront être dissimulés par un bardage jusqu'à la hauteur du faîtage.

## CLÔTURES

### Règle générale :

La hauteur de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres sauf dans les cas nécessités par la nature de l'occupation de l'activité.

Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

### Ouverture d'accès aux parcelles :

La hauteur des portails d'accès aux parcelles et celle des poteaux de portail seront identiques à celle de la clôture.

### Sur les limites séparatives :

Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage, avec ou sans muret bas limité à 25 cm, doublées de végétation.

### Sur les emprises publiques :

Si elles s'avèrent nécessaires, elles seront constituées :

- de grille ou grillage matériaux et en forme ;
- de lisses ou barreaudages non décoratifs.

Les murs-bahuts limités à 0,50 mètre sont autorisés, surmontés ou non des éléments décrits au paragraphe précédent, doublés ou non d'une haie végétale.

## ARTICLE AURI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12.5 m<sup>2</sup>, hors accès.

L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.

## ARTICLE AURI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

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

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

Non règlementé.

# CHAPITRE 4 : ZONE 1AURX

## TISSU ARTISANAL

### **CARACTERE DU SECTEUR**

La zone 1AURX correspond au secteur d'activités de la Couture. Elle est destinée à l'accueil des activités artisanales.

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

#### **ARTICLE 1AURX1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les campings en dehors des terrains aménagés ;
- Les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de véhicules.

#### **ARTICLE 1AURX2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage de bureaux, si elles sont directement liées aux installations et occupations autorisées dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

#### **ARTICLE 1AURX3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité. L'accès doit avoir une largeur de 6,00 mètres minimum. Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique.

Les accès direct sur la RN25 sont interdits.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou

l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **Voies à créer :**

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée. Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, livraisons, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer demi-tour.

## **ARTICLE 1AUX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

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

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées***

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention signée par l'industrie, le maire et le représentant habilité de l'exploitant du réseau collectif d'assainissement. Elle peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans le réseau. En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### ***Eaux pluviales***

En conformité avec le SDAGE, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

### **3. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

**ARTICLE 1AURX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AURX6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- de 20 mètres par rapport à l'axe de la RN25 ;
- de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ou à la limite qui s'y substitue.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés ou nécessaires au fonctionnement du service public.

**ARTICLE 1AURX7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant un recul par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AURX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

La distance comptée horizontalement, séparant deux bâtiments non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

**ARTICLE 1AURX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AURX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**Hauteur :**

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE 1AURX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Principes**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

### **FACADES, MATERIAUX, OUVERTURES DE FACADES**

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les enduits, les peintures de ravalement et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

### **TOITURE, COUVERTURES**

Le plus grand linéaire du faîtage de toiture (ou à défaut, le plus grand linéaire de mur) sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

### **CLÔTURES**

Toute propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure de voie que sur les limites séparatives.

#### **Le long de la RN25 ; les clôtures doivent être constituées :**

- d'une haie vive, dense, doublée ou non d'un grillage ;
- ou d'un muret constitué en brique apparente ou en pierre jointoyée ou enduit, éventuellement surmonté d'un barreaudage et /ou de lisses horizontales. Ce muret ne doit pas dépasser 50 cm de haut et être doublé d'une haie vive dense.

En limite de zones naturelle et agricole, les clôtures doivent obligatoirement être constituées de haies vives denses, doublées ou non d'un grillage.

La hauteur totale de la clôture sera de 2,00 mètres minimum.

## **ARTICLE 1AURX12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Afin d'éviter des stationnements nocturnes de poids lourds sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des poids lourds.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 12.5 m<sup>2</sup>, hors accès.

L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.

### **ARTICLE 1AURX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

#### **Obligation de planter**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de cette superficie.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

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

#### **ARTICLE 1AURX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



# CHAPITRE 5 : ZONE AURS

## CARACTERE DU SECTEUR

Située le long de la RN 25 dans une enclave de la zone UB, cette zone est destinée à recevoir des activités de services, des commerces et des logements.

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

### Conditions générales :

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au document graphique: «Périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre», les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage artisanal ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les entrepôts ;
- Les campings en dehors des terrains aménagés ;
- Les caravanes et les habitations légères de loisirs.

## ARTICLE AURS2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage commercial, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, boucherie, pharmacie... ;
  - que la surface de vente ne soit pas supérieure à 200m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées ;
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

### ARTICLE AURS3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies d'accès doivent répondre aux caractéristiques d'accessibilité de la défense incendie, protection civile, livraisons, et des bennes à ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute disposition permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

### ARTICLE AURS4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### 2. ASSAINISSEMENT

##### *Eaux usées*

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

##### *Eaux pluviales*

En conformité avec le SDAGE, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

#### 3. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

### ARTICLE AURS5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## **ARTICLE AURS6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- de 20 mètres par rapport à l'axe de la RN25.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés ou nécessaires au fonctionnement du service public.

## **ARTICLE AURS7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AURS8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE AURS9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE AURS10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **Hauteur :**

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) ;
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante (gymnase, salle des fêtes...).

## **ARTICLE AURS 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

### **FACADES**

Les façades seront : soit en maçonnerie enduite, soit en bardage ou murs rideaux vitrés ou non.

Elles seront toutes traitées de manière égale (il n'y aura pas de notion de façade secondaire ou arrière).

Dans le cas de volumes non fermés couverts (stationnement), un bandeau masquera la toiture jusqu'au faîtage.

### **OUVERTURES**

Le portail d'accès au bâtiment sera traité soit dans le même matériau que la façade, soit de couleur en harmonie avec la façade dans le cas de matériaux différents.

### **TOITURES**

Les côtés des toitures en dents de scie ou toitures à redans devront être dissimulés par un bardage jusqu'à la hauteur du faîtage.

### **CLÔTURES**

#### **Règle générale :**

La hauteur de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres sauf dans les cas nécessités par la nature de l'occupation de l'activité.

Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

#### **Ouverture d'accès aux parcelles :**

La hauteur des portails d'accès aux parcelles et celle des poteaux de portail seront identiques à celle de la clôture.

#### **Le long de la RN25 ; les clôtures doivent être constituées :**

- d'une haie vive, dense, doublée ou non d'un grillage ;
- ou d'un muret constitué en brique apparente ou en pierre jointoyée ou enduit, éventuellement surmonté d'un barreaudage et /ou d'une lisse horizontale. Ce muret ne doit pas dépasser 50 cm de haut et être doublé d'une haie vive dense.

#### **Sur les limites séparatives :**

Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage, avec ou sans muret bas limité à 25 cm, doublées de végétation.

## **ARTICLE AURS 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12.5 m<sup>2</sup>, y compris les accès.  
**L'annexe n°3 au présent règlement fixe les normes applicables.**

**ARTICLE AURS13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AURS14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



TITRE III - DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLEES



# CHAPITRE 1 : ZONE AGRICOLE

## CARACTERE DU SECTEUR

La zone A est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité des exploitations agricoles.

La zone A comprend un **secteur Ar**, inclus dans le périmètre de protection éloignée du captage.

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

### Conditions générales :

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au document graphique: «Périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre», les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

## ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations :

- à usage d'hébergement hôtelier ;
- à usage de bureaux ;
- à usage de commerce ;
- à usage d'artisanat ;
- à usage d'industrie ;
- à usage d'entrepôt.

## ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une par exploitation et à condition que celle-ci :
  - soit destinée au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;
  - soit implantée à une distance maximale de 100 mètres du siège d'exploitation ;
  - dispose d'un accès commun avec l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles à condition :
  - qu'elles soient implantées à une distance minimale de 100 mètres de toute construction à usage d'habitation ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

**En secteur Ar**, conformément à l'arrêté préfectoral du 3.10.1997 de déclaration d'utilité publique des périmètres de protection du captage communal, et après autorisation préalable des services administratifs compétents, sont uniquement admis :

- Les installations strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau.

**Essentiellement dans le périmètre éloigné du captage :**

- Les constructions et installations à usage agricole

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

### ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Cette règle ne s'applique pas dans le cas des extensions des constructions existantes.

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

### 2 – VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- aux besoins de circulation du secteur ;
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une protection incendie et une utilisation d'eau potable doit être raccordée sur le réseau public ou alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la législation en vigueur.

#### 2. ASSAINISSEMENT

##### *Eaux usées*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau collectif, ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

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

### **Eaux pluviales**

En conformité avec le SDAGE, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

## **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 5 mètres de l'axe des voies existantes ou prévues ;
- 35 mètres de l'axe de la RN25.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

## **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Pour les constructions à usage agricole**

*Pour les constructions à usage agricole d'une hauteur égale ou inférieure à 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère :*

L'implantation en limite séparative est possible.

*Pour les constructions à usage agricole d'une hauteur supérieure :*

Les constructions doivent être édifiées, à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de la limite.

Toutefois, tout point des bâtiments doit être à une distance des limites des zones urbaines et à urbaniser d'au moins 100 mètres. Les installations classées pour la protection de l'environnement devront respecter la réglementation en vigueur.

### **Pour les autres constructions**

Les constructions doivent être édifiées, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

**ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

**ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**Hauteur :**

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère pour les constructions à usage agricole et 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

**1 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU BATI ANCIEN**

On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.

**2 – ABORDS DES BÂTIMENTS**

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

**3 – FACADES**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

**4 - CLÔTURES**

Lorsqu'elles sont nécessaires, seules sont autorisées les clôtures permettant d'assurer ou conserver la connectivité écologique des zones naturelles et agricoles.

**ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

#### **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

#### **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.



TITRE IV – DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES ET FORESTIERES



# CHAPITRE 1 : ZONE N

## **CARACTERE DU SECTEUR**

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées. Les atouts paysagers et les ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

Cette zone abrite plusieurs secteurs :

Un secteur Nh, dans lesquels l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitat est autorisé ;

Un secteur Na qui correspond au site de la Société Protectrice des Animaux.

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

### **Conditions générales :**

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au document graphique: «Périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre», les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

## **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article 2 est interdite.

## **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :

### **Dans l'ensemble de la zone N**

- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune

### **En secteur Nh uniquement :**

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitat dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

### **En secteur Na uniquement :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la SPA.

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

### ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 – ACCES

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

#### 2 – VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- aux besoins de circulation du secteur ;
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une protection incendie et une utilisation d'eau potable doit être raccordée sur le réseau public ou alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la législation en vigueur.

#### 2. ASSAINISSEMENT

##### ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif, ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

##### ***Eaux pluviales***

En conformité avec le SDAGE, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

#### 3. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

## **ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 10 mètres de l'axe des voies existantes ou prévues.

Les extensions, aménagements de bâtiments existants peuvent être implantés différemment, sans aggraver la situation existante du bâtiment principal.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

## **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

## **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance de 4 mètres doit être respectée entre deux constructions.

## **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

## **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

### **1 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU BATI ANCIEN**

On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.

### **2 – ABORDS DES BÂTIMENTS**

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

### **3 – FACADES**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

### **4 – CLÔTURES**

Lorsqu'elles sont nécessaires, seules sont autorisées les clôtures permettant d'assurer ou conserver la connectivité écologique des zones naturelles et agricoles.

## **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

## **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

# ANNEXES



# ANNEXE N°1 : CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

Domaine	Objectif	Thématique	Préconisations
<b>AMENAGEMENT</b>	<b>Optimiser la ressource foncière par des formes adaptées au contexte urbain</b>	Formes urbaines	Favoriser des typologies urbaines compactes, économes en ressources terrain, qui concilient la production d'un espace au caractère urbain (usage et formes) et les aspirations résidentielles des habitants.
		Les espaces extérieurs dans les aménagements	Renforcer la présence du végétal et de l'eau dans les aménagements en accompagnement des constructions et des espaces publics (voirie, place...).
	<b>Tendre vers des éco-aménagements où les caractéristiques physiques et climatiques sont intégrées à la conception de l'aménagement</b>	Cycle de l'eau	Favoriser la présence du végétal afin de faciliter la gestion des eaux pluviales (espaces tampons limitant les vitesses d'écoulement, rétention d'eau, abaissement des charges polluantes).
			Limitier l'imperméabilisation des sites et définir une stratégie de gestion des eaux pluviales, au plus proche du cycle naturel de l'eau, qui favorise leur écoulement en surface avant de les restituer au plus près du milieu.
	<b>Prendre en compte l'offre de services du quartier dans lequel s'insère l'aménagement</b>	Energie	Concevoir des aménagements dont les besoins en énergie sont évalués et limités.
			Identifier les flux principaux qui irriguent le projet dans son quartier pour en déduire un maillage et une desserte favorisant l'accessibilité pour tous, la mobilité douce et les transports en commun.
<b>BATIMENT NEUF</b>	<b>Être en harmonie avec le milieu d'accueil en considérant ses atouts et contraintes</b>	Morphologie et orientation des bâtiments	Définir des morphologies et organiser les espaces pour profiter des atouts du lieu et garantir un confort d'été et un éclairage naturel, tout en minimisant les pertes d'énergie.
	<b>Améliorer la qualité du bâti</b>	Qualité des ouvertures	Favoriser le captage solaire passif et l'éclairage naturel et systématiser les protections solaires externes des baies du Sud-Est au Sud-Ouest.
		Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation réglementaires.
		Efficacité des moyens de production de chauffage	Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
		Energies renouvelables	Proposer les énergies renouvelables en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.

		Végétalisation	Végétaliser les pieds de façades et les façades.
	<b>Accroître l'efficacité des installations techniques</b>	Puits canadien/ ventilation double flux	Favoriser le préchauffage ou le rafraîchissement de l'air neuf par puits canadien.
			Favoriser la ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité de l'air.
		Maîtrise des consommations d'électricité	Limiter les consommations d'électricité spécifiques dans les bâtiments à usage d'habitation.
		Maîtrise des consommations d'eau	Favoriser les systèmes de récupération d'eaux pluviales pour couvrir une qualité significative des besoins ne nécessitant pas d'eau potable.
<b>Construire des bâtiments « écologiques »</b>	Matériaux et systèmes constructifs	Privilégier des procédés constructifs et matériaux qui limitent les impacts sur l'environnement et opter pour des matériaux qui ne nuisent pas à la qualité de l'air intérieur.	
<b>BATIMENT A REHABILITER</b>	<b>Réhabiliter pour approcher les performances réglementaires du « neuf »</b>	Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation.
		Qualité des ouvertures	Adopter des baies qui limitent les déperditions d'énergie et prendre en considération les apports solaires (étudier les occultations extérieurs pour tendre vers un confort d'été).
		Efficacité des moyens de production de chauffage	Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
		Energies renouvelables	Proposer les énergies renouvelables en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.

## ANNEXE N°2 : DEFINITIONS

**Accès** : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

**Acrotère** : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

**Alignement** : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

**Annexe** : tout édifice d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup>, détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses).

**Clôture** : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

**Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)** : rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

**Comble** : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

**Emplacement réservé** : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

**Emprise au sol** : rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute et la surface de l'unité foncière.

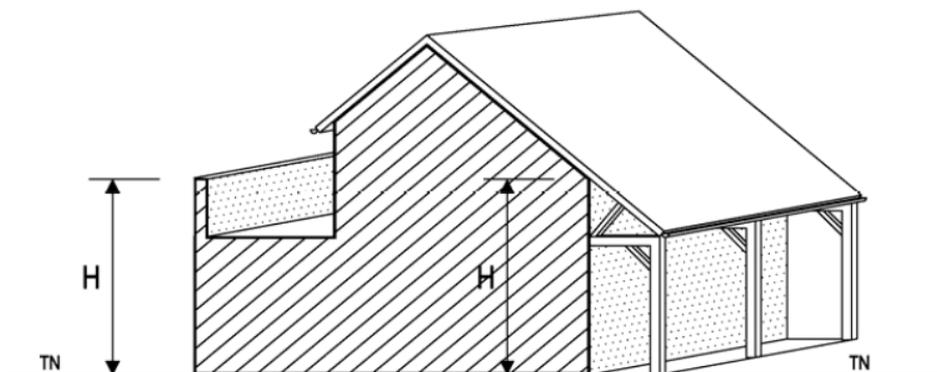
**Façade** : paroi extérieure d'une construction.

**Faitage** : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants.

**Hauteur absolue** : hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris, à l'exception des conduits de cheminée.

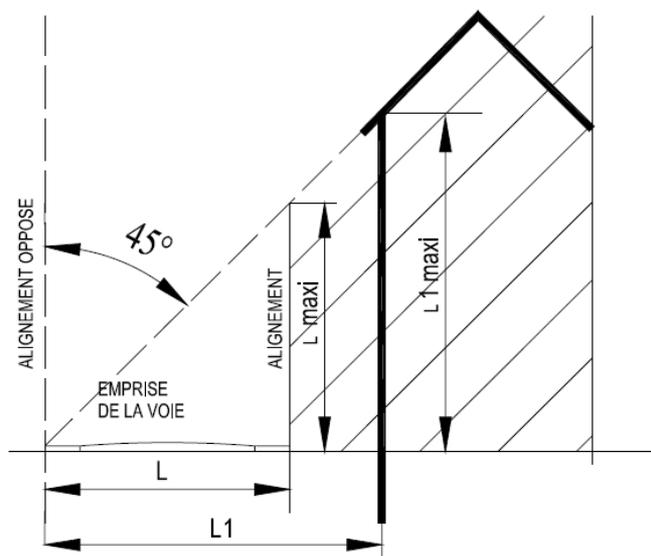
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur absolue se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction du terrain naturel existant avant travaux.

**Hauteur de façade :** la hauteur de façade est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou un acrotère).



**Hauteur maximale :** différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux.

**Hauteur relative :** Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsque la construction est en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure de voies privées, la largeur effective étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.



**Limite séparative :** limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement.

**Parement :** matériaux de surface visible d'une construction.

**Pignon :** mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

**Reconstruction :** construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

**Restauration** : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction.

**En Retrait** : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement.

**Surface de plancher** : surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

**Unité foncière** : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

**Voirie** : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.



# ANNEXE N°3: REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

(Article 12 des chapitres des zones)

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT :</b>	
Constructions individuelles à usage d'habitations hors opération d'ensemble	1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Opérations d'ensemble à usage d'habitation et groupes d'habitations	1 place non couverte par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place
Constructions collectives à usage d'habitations	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place
Foyer de personnes âgées et maison de retraite	1 place pour 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 123-1-3 du code de l'urbanisme	Au moins 1 place par 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher

<b>CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :</b>	1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
--	--

<b>ACTIVITES :</b>	
Etablissement industriel ou artisanal	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage
Entrepôt	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage
Immeuble à usage de bureaux – services	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce jusqu'à 300 m <sup>2</sup>	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée

Commerce pour les unités de surface de 300 m <sup>2</sup> à 2000 m <sup>2</sup>	7 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage et jusqu'à 2000 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Commerce à partir de 2000 m <sup>2</sup> de surface de plancher	7 places par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage jusqu'à 2000 m <sup>2</sup> et une place supplémentaire par tranche de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Hôtel, restaurant et résidence séniors	1 place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher

<b>EQUIPEMENTS :</b>	
Etablissement d'enseignement du 1 <sup>er</sup> degré	1 place par classe
Etablissement d'enseignement du 2 <sup>ème</sup> degré	2 places par classe *
Etablissement hospitalier et clinique	50 % de la surface de plancher
Piscine - Patinoire	100 % de la surface de plancher
Stade - Terrain de sports	1 place pour 5 personnes assises
Salle de spectacle, de réunions	1 place pour 5 personnes assises
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
Camping	1 place par emplacement + 1 place par tranche de 5 emplacements sur parkings ouverts
Cinéma	1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale

<b>Autres lieux recevant du public</b>	50 % de la surface de plancher
--	--------------------------------

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

Il convient de compter 12.5 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

Il convient de compter 15 m<sup>2</sup> pour les places de stationnement dites « du midi » hors accès.

## LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

### Réservées aux personnes à mobilité réduite

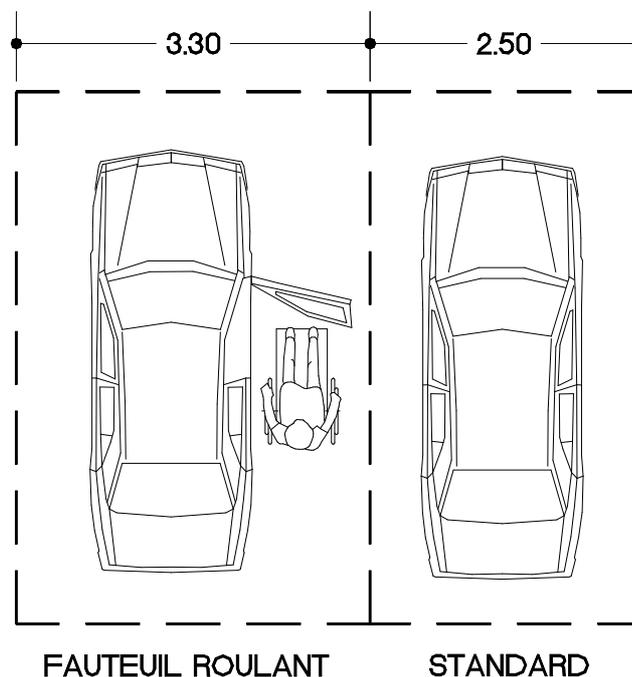
#### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



#### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

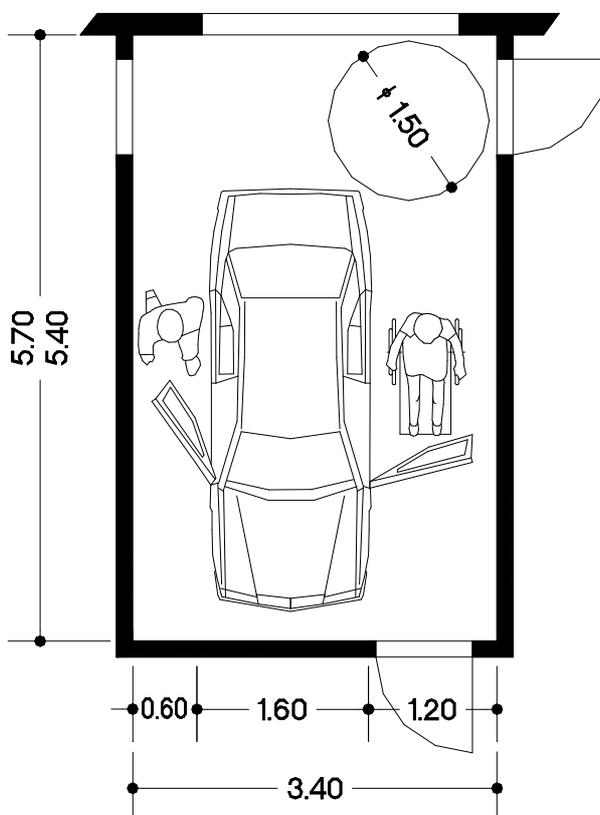
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

#### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.





# ANNEXE N°4: ELEMENTS REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7°

Au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, des bâtiments d'un intérêt architectural ou patrimonial certain, bénéficient, par le biais du Plan Local d'Urbanisme, d'une mesure de protection particulière.

Ainsi, pour le patrimoine bâti les travaux pourront être soumis à un architecte conseil et la démolition est interdite.

Six bâtiments ont été recensés sur le territoire communal. Ils sont situés pour la majorité rue de Coisy. Les bâtiments sont d'anciennes ou d'actuelles exploitations agricoles. Les éléments répertoriés au titre de l'article L123-1-5 7° sont les suivants :

1. Bâtiment situé 19, rue Irénée Deflesselle
2. Bâtiment situé 3, rue de Coisy
3. Bâtiment situé 5, rue de Coisy
4. Bâtiment 5bis, rue de Coisy
5. Bâtiment 7, rue de Coisy
6. Bâtiment 10, rue de Coisy

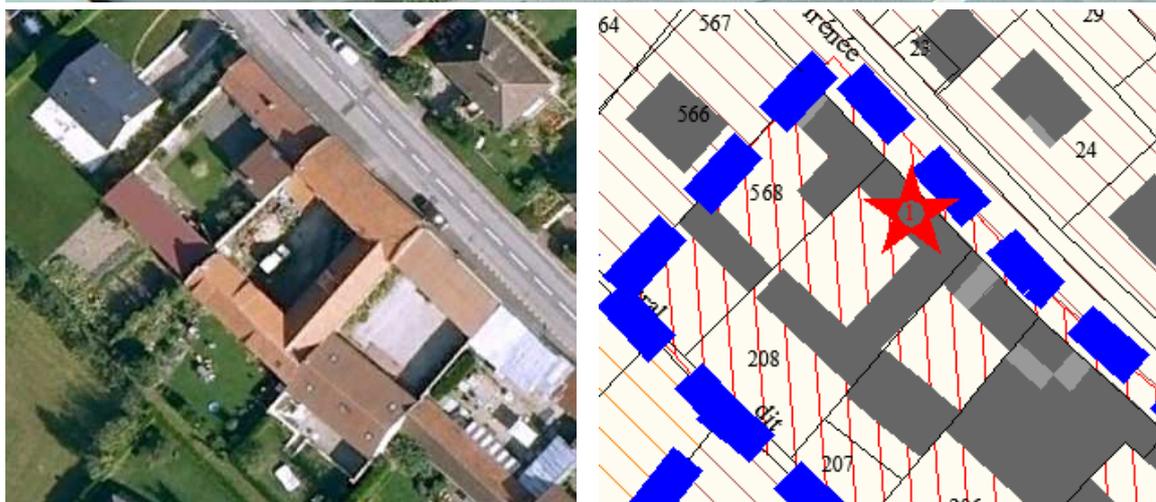
Leur protection est essentielle pour maintenir un front bâti le long de la voie et préserver la rue constituée par ces bâtiments. Ils sont également garant d'une identité communale. En effet, des éléments architecturaux traditionnels, tels que la brique claire, les soubassements en brique plus foncée et les pignons à couteaux sont retrouvés sur ces bâtiments.

## 1 - BATIMENT SITUE 19 RUE IRENEE DEFLESSELLE

Référence cadastrale : AB208

Principaux matériaux : Briques et tuiles mécaniques

Type de construction : Bâtiment agricole

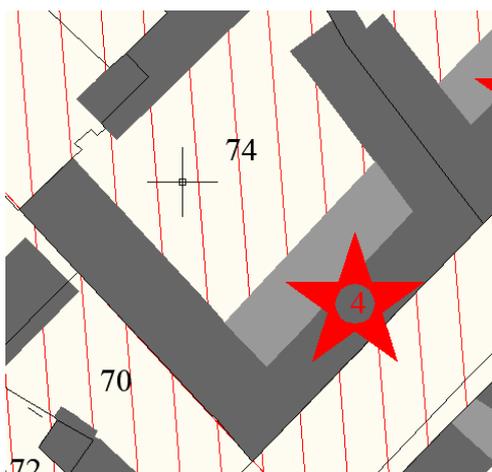


## 2 - BATIMENT SITUE 3 RUE DE COISY

Référence cadastrale : AB74

Principaux matériaux : Briques et tuiles mécaniques

Type de construction : Bâtiment agricole

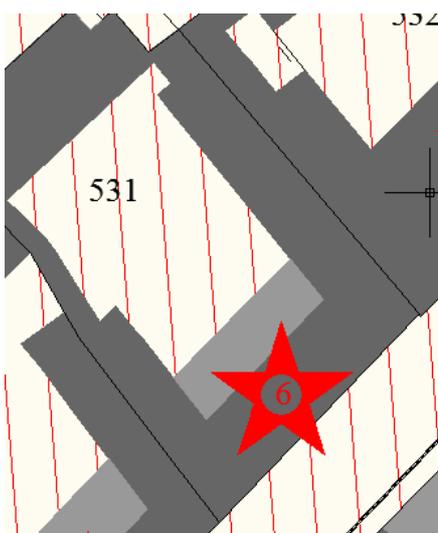


### 3 - BATIMENT SITUE 5 RUE DE COISY

Référence cadastrale : AB531

Principaux matériaux : Briques et tuiles mécaniques

Type de construction : Bâtiment agricole



#### 4 - BATIMENT SITUE 5 BIS RUE DE COISY

Référence cadastrale : AB532

Principaux matériaux : Briques et tuiles mécaniques

Type de construction : Bâtiment agricole

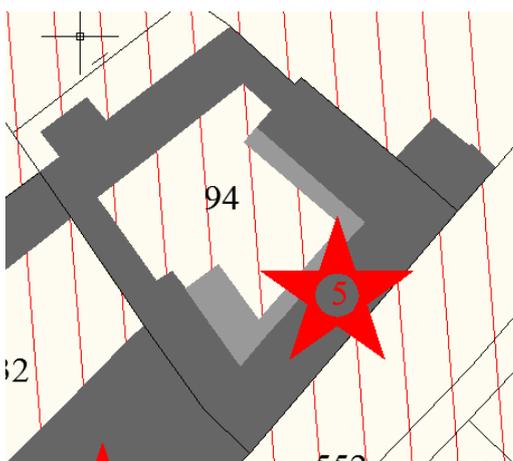


## 5 - BATIMENT SITUE 7 RUE DE COISY

Références parcellaires : AB94

Principaux matériaux : Briques et tuiles mécaniques

Type de construction : Bâtiment agricole



**6 - BATIMENT SITUE 10 RUE DE COISY**

Référence cadastrale : AB147

Principaux matériaux : Briques et tuiles mécaniques

Type de construction : Bâtiment agricole

