

# Commune de Golancourt

## Plan Local d'Urbanisme



## Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 25/01/10  
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme  
mis en révision.»

Fait à Golancourt,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 25/01/10**  
**APPROUVÉ LE :**

Etude réalisée par :



**environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Est (siège social)**  
Pépinière Technologique du Mont-Bernard  
Rue Dom Pérignon  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Ouest**  
Parc d'Activités le Long Buisson  
251 rue Clément Ader - Bât. B  
27000 Evreux  
Tél. 02 32 32 53 28





# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>3</b>
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL .....	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL .....	3
III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	3
IV. ADAPTATIONS MINEURES .....	4
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</b> .....	<b>5</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI .....	16
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU)</b> .....	<b>20</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	26
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</b> .....	<b>27</b>
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)</b> .....	<b>31</b>



# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

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

### **I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Golancourt.

### **II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL**

La réforme sur les autorisations d'urbanisme, entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2007, a induit des changements dans les articles du code de l'urbanisme.

Les références aux articles du code de l'urbanisme visé dans le PLU doivent être mises à jour par rapport à cette nouvelle réglementation.

- Les règles générales d'utilisation du sol sont fixées par les articles R111.1 à R111.24 du code de l'urbanisme (CU) et non plus par les articles R111.1 à R111.26.
- Les articles du règlement national d'urbanisme qui demeurent applicables au territoire couvert par un PLU sont les articles R111.2, R111.4, R111.15 et R111.21 du (CU). (Rappel : antérieurement au 1<sup>er</sup> octobre 2007, il s'agissait des articles R111.2, R111.3.2, R111.4, R111.14.2, R111.15 et R111.21 du CU).
- Les articles concernant les terrains de camping, caravane, habitation légère de loisir sont les articles R421.19 et R421.23 du CU.
- Le terme « installations et travaux divers » n'existe plus et l'article R442.2 est remplacé par les articles R421.19, R421.20 et R421.23 du CU.
- Les nouveaux articles concernant les clôtures sont : L 421.4 et R 421.12 du CU (et R421-2 pour les clôtures dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme).

### **III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

#### **1. Les zones urbaines :**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **2. Les zones à urbaniser :**

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le

règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

### **3. Les zones agricoles :**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

### **4. Les zones naturelles et forestières**

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières.

## **IV. ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

#### **Caractère de la zone :**

Il s'agit du tissu urbain traditionnel de la commune dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément naturel.

Cette zone UA délimite une zone urbaine ancienne. Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, de bureaux et d'artisanat non nuisant ainsi qu'à leurs dépendances.

Pour cette zone UA, la commune fait le choix de mettre en application les articles suivants :

Article R. 421-12 : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

(...)

d) dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

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

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme

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

Sont interdits :

- les sous-sol enterrés ou semi-enterrés,
- les extensions de sous-sols enterrés existants,
- les caravanes isolées situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements et exhaussements des sols visés par le Code de l'Urbanisme,
- les installations agricoles,

- les constructions à usage d'industrie,
- les silos destinés à un stockage collectif,
- les dancings et discothèques,
- les dépôts de déchets et de ferraille,
- les abris de jardins de plus de 20 m<sup>2</sup>.

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

Sont admis :

- les constructions à usage artisanal et d'activités économiques ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- le dépôt de véhicules à condition qu'il soit lié à l'activité existante et que celui-ci n'engendre pas de nuisances incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
- l'extension ou la modification des installations existantes classées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- les sous-sols à condition que ceux-ci soient liés à la reconstruction après sinistre, d'une construction possédant initialement un sous-sol,
- les vérandas à condition qu'elles ne soient pas face à la rue.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

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

L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

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

### **Alimentation en eau potable :**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

### **Assainissement :**

Les eaux usées doivent être dirigées vers le réseau collectif.

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...)

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

N'est pas réglementé.

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

Les nouvelles constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 mètres, sans pouvoir s'implanter à plus de 15 mètres de la voie.

Seules les constructions annexes sont autorisées au-delà de cette bande de 15 mètres.

Lorsque la construction à réparer ou à construire n'est pas édifiée à l'alignement, une clôture minérale ou végétale doit être édifiée sur la façade afin de conserver une continuité visuelle.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions, non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction  $L = H/2$ , sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale.

Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée, à condition que leur hauteur totale ne dépasse pas 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la rue.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 mètres à l'égout du toit (R + comble). Le comble ne doit comporter qu'un niveau habitable.

La hauteur totale maximale des annexes et dépendances est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

Un dépassement de la hauteur maximale de 1 mètre peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées par exemple).

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions ne respectant pas ces règles.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de constructions faisant preuve d'une recherche, de design, présentant la production d'énergies renouvelables ou présentant un caractère innovant.

## **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Généralités**

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

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les constructions doivent être à au moins 30 cm au-dessus du niveau de la voie publique et à au moins 50 centimètres pour les constructions implantées sur les parcelles concernées par l'aléa ruissellement.

La reconstruction, l'aménagement ou l'extension d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction et s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de constructions faisant preuve d'une recherche de design, présentant la production d'énergies renouvelables ou présentant un caractère innovant.

### **Toitures**

Les relevés de toits (dits chiens-assis) sont interdits.

Le faîtage principal doit être parallèle à l'axe des voies.

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale, sauf pour les annexes et dépendances.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient intégrés ou plaqués sur la toiture, selon la même pente.

Les fenêtres de toits sont admises à condition qu'ils soient intégrés à la toiture.  
Les toits-terrasses sont interdits.

Les matériaux de couverture, sauf pour les vérandas, seront :

- Soit de couleur terre cuite :
  - d'aspect tuile plate,
  - d'aspect tuile mécanique (sans cotes verticales apparentes).
- Soit d'aspect béton similaire aux matériaux en terre cuite ci-dessus,
- Soit d'aspect ardoise.

L'emploi de matériaux métalliques non recouverts pour les toitures est interdit.

### **Ouvertures**

Les baies en façade sur rue seront plus hautes que larges.

Les portes de garage doivent être pleines, avec la possibilité de hublots.

### **Façades**

Les constructions doivent être d'aspect brique, pierre calcaire régionale ou en matériau enduit (la couleur de l'enduit doit respecter les bâtiments et le caractère des lieux avoisinants).

Lorsque les façades sont faites de pierres, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### **Clôtures sur rue**

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut d'1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, de barrières en bois, de grillages doublés ou non de haies vives constituées d'essences locales. Le tout ne doit pas excéder 2 mètres.

L'utilisation de plaque-béton est interdite.

### **Annexes**

L'emploi de matériaux hétéroclites ou de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) utilisés à nu est interdit.

Les abris de jardins doivent présenter une harmonie de couleur avec les bâtiments environnants, et doivent être masqués par un traitement paysager.

## **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et sur l'unité foncière de l'opération.

En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement aménagées dans la propriété,
- Pour les constructions à usage de commerce, une place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Pour les constructions à usage de bureau, une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre de construction,

- Pour les hôtels et les restaurants :
  - Une place de stationnement par chambre,
  - Une place de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

En cas de changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités accueillant du public, l'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté.

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

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

### **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### **Caractère de la zone :**

Cette zone est destinée à recevoir des activités agricoles, para-agricoles et commerciales.

Pour cette zone UE, la commune fait le choix de mettre en application les articles suivants :

Article R. 421-12 : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

(...)

d) dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

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

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24 du code de l'urbanisme

### **ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les terrains de camping et de caravaning,
- l'ouverture ou l'extension de toute carrière,
- les aires de stationnement de caravanes non couverts et non clos,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé par le Code de l'Urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé par le Code de l'Urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées par le Code de l'Urbanisme,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements et exhaussements des sols visés par le Code de l'Urbanisme,
- les dancings et discothèques,
- les dépôts de déchets.

### **ARTICLE UE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer l'activité,
- l'extension ou la modification des installations existantes classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

### **ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE**

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules (poids lourds en particulier) de faire demi-tour.

### **ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable :**

Eau à usage domestique : l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. Le branchement est à la charge du constructeur.

#### **Assainissement :**

Les eaux usées doivent être évacuées et épurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux réseaux d'assainissement existants ou projetés.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés, avant rejet en milieu naturel.

### **ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les nouvelles constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 6 mètres, sans pouvoir s'implanter à plus de 15 mètres de la voie.

Seules les constructions annexes sont autorisées au-delà de cette bande de 15 mètres.

Lorsque la construction à réparer ou à construire n'est pas édifiée à l'alignement, une clôture minérale ou végétale doit être édifiée sur la façade afin de conserver une continuité visuelle.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

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

Une marge de recul d'au minimum 10 mètres doit être observée pour les constructions à caractère agricole ou para-agricole ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation d'habitat.

Par rapport aux limites séparatives des autres zones, les constructions peuvent être édifiées en limite de celles-ci, à condition que les mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance d'au minimum 4 mètres de celles-ci.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale de la parcelle.

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 4m (R + comble) à l'égout du toit. Le comble ne doit comporter qu'un niveau habitable.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 10m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisée que pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

#### **Généralités**

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

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

L'emploi de matériaux hétéroclites ou de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) utilisés à nu est interdit.

Les constructions doivent être rehaussées sur les parcelles concernées par l'aléa ruissellement.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de constructions faisant preuve d'une

recherche, de design, présentant la production d'énergies renouvelables ou présentant un caractère innovant.

Pour les constructions à usage d'habitation, les règles suivantes doivent être respectées :

### **Toitures**

Les relevés de toits (dits chiens-assis) sont interdits.

Le faîtage principal doit être parallèle à l'axe des voies.

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient intégrés ou plaqués sur la toiture, selon la même pente.

Les fenêtres de toits sont admises à condition qu'ils soient intégrés à la toiture.

Les toits-terrasses sont interdits.

Les matériaux de couverture seront :

- Soit d'aspect terre cuite :
  - d'aspect tuile plate petit moule,
  - d'aspect tuile mécanique (sans cotes verticales apparentes).
- Soit d'aspect béton similaire aux matériaux en terre cuite ci-dessus,
- Soit d'aspect ardoise.

L'emploi de matériaux métalliques non recouverts pour les toitures est interdit.

### **Ouvertures**

Les baies en façade sur rue, seront plus hautes que larges.

Les portes de garage doivent être pleines, avec la possibilité de hublots.

### **Façades**

Les constructions doivent être en briques naturelles ou enduites, pierre calcaire régionale ou en matériau enduit (la couleur de l'enduit doit respecter les bâtiments et le caractère des lieux avoisinants).

Lorsque les façades sont faites de pierres, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### **Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie végétale.

### **Annexes**

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale.

Les abris de jardins doivent présenter une harmonie de couleur avec les bâtiments environnants, et doivent être masqués par un traitement paysager.

## **ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination de l'activité autorisée des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les dépôts et décharges doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide et de préférence par des essences locales.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minéral ou végétal.

**ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

### **Caractère de la zone :**

Cette zone est destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles et commerciales.

Pour cette zone UI, la commune fait le choix de mettre en application les articles suivants :

Article R. 421-12 : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située : (...) »

d) dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme

### **ARTICLE UI 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les terrains de camping et de caravaning,
- les constructions à usage agricole,
- l'ouverture ou l'extension de toute carrière,
- les aires de stationnement de caravanes non couverts et non clos,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé par le Code de l'Urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé par le Code de l'Urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées par le Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attraction,
- les affouillements et exhaussements des sols visés par le Code de l'Urbanisme,
- les dancings et discothèques,
- les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille.

### **ARTICLE UI 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux,
- la transformation d'un pavillon d'exposition en habitation à condition cette construction à usage d'habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux,
- l'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

### **ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un terrain ne peut être constructible uniquement s'il dispose d'un accès d'au moins 8 mètres à une voie publique ou privée.

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules (poids lourds en particulier) de faire demi-tour.

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

#### **Alimentation en eau potable :**

Eau à usage domestique : l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. Le branchement est à la charge du constructeur.

#### **Assainissement :**

Les eaux usées doivent être évacuées et épurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux réseaux d'assainissement existants ou projetés.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés, avant rejet en milieu naturel.

### **ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles à vocation d'activités, doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sur rue seront implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres, sans pouvoir s'implanter à plus de 15 mètres de la voie.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

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

Une marge de reculement d'au minimum 10 mètres doit être observée pour les constructions à caractère industriel par rapport aux zones destinées à l'habitat.

Par rapport aux limites séparatives des autres zones, les constructions peuvent être édifiées en limite de celles-ci, à condition que les mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies. (exemple : murs coupes feux)

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance d'au minimum 4 mètres de celles-ci.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

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

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

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

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale de la parcelle.

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6m à l'égout du toit.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 10m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisée que pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Généralités**

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

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) est interdit.

L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de constructions faisant preuve d'une recherche, de design, présentant la production d'énergies renouvelables ou présentant un caractère innovant.

#### **Clôtures sur rue**

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie végétale, constituant un écran végétal.

#### **Aires de stockage**

Les dépôts seront masqués. Les plantations, à feuillage, de préférence constituées d'essences locales sont recommandées.

#### **ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination de l'activité autorisée des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les dépôts et décharges doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide, de préférence d'essences locales.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minéral ou végétal.

#### **ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

# **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU)**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

#### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'extension de l'habitat et des activités sous forme organisée. Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, de bureaux et d'artisanat non nuisant ainsi qu'à leurs dépendances.

Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte. La zone 1AU doit faire l'objet d'une conception d'aménagement d'ensemble, même si elle est réalisée en plusieurs tranches.

Pour cette zone 1AU, la commune fait le choix de mettre en application les articles suivants :

Article R. 421-12 : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

(...)

d) dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24 du code de l'urbanisme

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

Sont interdits :

- les sous-sol enterré ou semi-enterré,
- les terrains de camping-caravaning
- le stationnement de caravanes,
- les garages collectifs de caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements et exhaussements des sols visés par le Code de l'Urbanisme,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les installations agricoles,
- les constructions à usage d'industrie,
- les silos destinés à un stockage collectif,
- les dancings et discothèques,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les abris de jardins de plus de 20 m<sup>2</sup>.

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

Sont admises :

- les constructions à usage artisanal et d'activités à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, stockage de matériels et matériaux visibles...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- les cuves, citernes et réservoirs à condition qu'elles soient enterrées.

## **ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

### **Accès :**

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

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

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

L'accès doit avoir une largeur utile minimale de 3 mètres.

## **ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable :**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. Le branchement est à la charge du constructeur.

### **Assainissement :**

Les eaux usées doivent être dirigées vers le réseau collectif.

Les eaux pluviales doivent être :

- récupérées et utilisées pour les eaux non domestiques, sous réserve de l'autorisation des autorités compétentes,
- ou être infiltrées sur la parcelle.

La réalisation des autres réseaux doit être réalisée en souterrain.

## **ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il doit être réservé un espace suffisant pour l'infiltration des eaux pluviales.

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

Les nouvelles constructions sur rue seront implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres, sans pouvoir s'implanter à plus de 15 mètres de la voie.

Toutefois, quand la construction s'implante entre deux autres constructions, celle-ci doit observer un recul compris entre les reculs des maisons voisines.

Seules les constructions annexes sont autorisées au-delà de cette bande de 15 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions, non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction  $L = H/2$ , sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit, par rapport aux immeubles voisins du même alignement ou de la rue.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout du toit (R+1+ comble). Le comble ne doit comporter qu'un niveau habitable.

La hauteur totale maximale des annexes et dépendances est fixée à 4 mètres à l'égout du toit.

Un dépassement de la hauteur maximale de 1 mètre peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées par exemple).

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de constructions faisant preuve d'une recherche, de design, présentant la production d'énergies renouvelables ou présentant un caractère innovant.

## **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Généralités**

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

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les constructions doivent être à au moins 30 cm au dessus du niveau de la voie publique.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de constructions faisant preuve d'une recherche de design, présentant la production d'énergies renouvelables ou présentant un caractère innovant.

### **Toitures**

Le faîtage principal doit être parallèle à l'axe des voies.

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale, sauf pour les annexes et dépendances.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient intégrés ou plaqués sur la toiture, selon la même pente.

Les fenêtres de toits sont admises à condition qu'ils soient intégrés à la toiture.

Les toits-terrasses non aménagés sont interdits.

Les matériaux de couverture seront :

- Soit d'aspect terre cuite :
  - d'aspect tuile plate petit moule,
  - d'aspect tuile mécanique (sans cotes verticales apparentes).
- soit d'aspect béton similaire aux matériaux en terre cuite ci-dessus,
- soit d'aspect ardoise.

L'emploi de matériaux métalliques non recouverts pour les toitures est interdit.

### **Ouvertures**

Les baies en façade sur rue, seront plus hautes que larges.

Les portes de garage doivent être pleines, avec la possibilité de hublots.

### **Façades**

Les constructions doivent être d'aspect brique, pierre calcaire régionale ou en matériau enduit (la couleur de l'enduit doit respecter les bâtiments et le caractère des lieux avoisinants). Les bardages bois ou similaires sont admis.

Lorsque les façades sont faites de pierres, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### **Clôtures sur rue**

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures sur rue pourront être constituées d'un mur bahut d'1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, de barrières en bois, de grillages doublés ou non de haies vives constituées d'essences locales. Le tout ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures végétales constituées d'essences locales sont vivement recommandées.

L'utilisation de plaque-béton est interdite.

### **Annexes**

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale.

Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée, à condition que leur hauteur totale ne dépasse pas 4 mètres.

L'emploi de matériaux hétéroclites ou de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) utilisés à nu est interdit.

Les abris de jardins doivent présenter une harmonie de couleur avec les bâtiments environnants, et doivent être masqués par un traitement paysager.

## **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et sur l'unité foncière de l'opération.

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement aménagées dans la propriété,
- pour les constructions à usage de commerce, une place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de vente,
- pour les constructions à usage de bureau, une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre de construction,
- pour les hôtels et les restaurants :
  - une place de stationnement par chambre,
  - une place de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

En cas de changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités accueillant du public, l'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté.

### **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Pour chaque parcelle, 50% minimum de la superficie doit être non imperméabilisé.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, il doit être aménagé 15% d'espaces verts communs ouverts sur l'emprise publique.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

### **ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

Cette zone peut ou non équipée, est destinée à une urbanisation future à long terme, et ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du présent Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE 2AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Est interdit tout type de constructions jusqu'à la prochaine révision ou modification du PLU, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE 2AU 2**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2AU 3**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2AU 4**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2AU 5**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des occupations et utilisations admises est libre.

### **ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation des occupations et utilisations admises est libre.

### **ARTICLE 2AU 8**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2AU 9**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2AU 10**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2AU 11**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2AU 12**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2AU 13**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2AU 14**

N'est pas réglementé.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)**

#### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation agricole. Y sont autorisés les types d'occupation du sol liés à l'activité agricole maraîchère et horticole.

Pour cette zone A, la commune fait le choix de mettre en application les articles suivants :

Article R. 421-12 : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

(...)

d) dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

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

- toute construction non liée à une exploitation agricole,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- l'ouverture ou l'extension de toute carrière,
- les silos agricoles collectifs,
- les dancings et discothèques,
- les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- les caravanes isolées situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les constructions à usage d'activités industrielle, commerciale et de services,
- les terrains aménagés destinés à la pratique des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes,

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

Sont admises :

- les affouillements et exhaussement à condition qu'ils soient nécessaires aux bassins de rétention,
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être nécessaires à une activité agricole et construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole existante, celles-ci devant être implantées à l'intérieur des corps de ferme et sur des parcelles attenantes et disposant d'un accès commun avec celle-ci,
- l'extension modérée et la transformation des bâtiments à usage d'activités existants,
- les installations classées liées à l'agriculture sous réserve du respect des dispositions de protection de l'environnement,

- la construction, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installations affectées à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques complémentaires à l'exploitation agricole s'ils sont situés sur le siège même de l'exploitation agricole et à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent.

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

#### **Accès :**

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Le long de la RD 932, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

En cas de construction à usage d'habitation, l'accès à celle-ci sera commun à l'accès aux bâtiments d'exploitation.

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

#### **Alimentation en eau potable :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant de les alimenter (raccordement à un réseau d'eau existant ou bien captages, forages, puits...) dans les limites de la réglementation correspondante.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

#### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) l'assainissement individuel est autorisé conformément à la législation sanitaire en vigueur.
- eaux pluviales : lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PALIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 30 mètres de la limite de la RD 932 et de 15 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des autres voies.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives.  
Aucune construction ne peut être implantée à moins de 30 mètres des espaces boisés classés.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

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

Entre deux bâtiments non contigus une distance d'au minimum 5 mètres doit être respectée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout du toit (R+1+combles). Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.  
La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.  
Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisée que pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

##### **Généralités**

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

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de constructions faisant preuve d'une recherche de design, présentant la production d'énergies renouvelables ou présentant un caractère innovant.

#### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et sur l'unité foncière de l'opération.

#### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration,
- Le classement interdit tout changement d'affectation.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

#### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

## **TITRE V**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone de protection de l'environnement. La zone N comprend une zone d'habitat isolé. Un secteur Nj permet de réglementer les secteurs de jardins.

Pour cette zone N, la commune fait le choix de mettre en application les articles suivants :

Article R. 421-12 : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

(...)

d) dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

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

Sont interdites toute construction et installation et plus généralement occupation et utilisation du sol non visées à l'article A2.

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

Sont admises :

- l'agrandissement des constructions existantes, sans dépasser la moitié de la superficie de la construction initiale,
- la construction de dépendances, sans dépasser 30m<sup>2</sup>,
- la rénovation et la réfection uniquement des constructions existantes,
- la reconstruction après sinistre, sans dépasser la superficie de la construction initiale.

**Dans le secteur Nj**, ne sont autorisés que les abris de jardins d'une surface maximum de 30m<sup>2</sup>.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Dans le cas de reconstruction après sinistre, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 6 mètres, sans pouvoir s'implanter à plus de 15 mètres de la voie.

Seules les dépendances sont autorisées au-delà de cette bande de 15 mètres.

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

L'implantation est libre par rapport aux limites séparatives.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre.

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

Pour le secteur Nj : l'emprise au sol est fixée à 30 m<sup>2</sup> maximum.

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

Dans la zone N, la hauteur pour les dépendances est fixée à 3,5 mètres au faîtage à partir du sol naturel.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 mètres au faîtage à partir du sol naturel dans le secteur Nj.

#### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

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

Les constructions (dépendances et abris de jardins) doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient intégrés ou plaqués sur la toiture, selon la même pente.

Les fenêtres de toits sont admises à condition qu'elles soient intégrées à la toiture.

#### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et sur l'unité foncière de l'opération.

#### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.