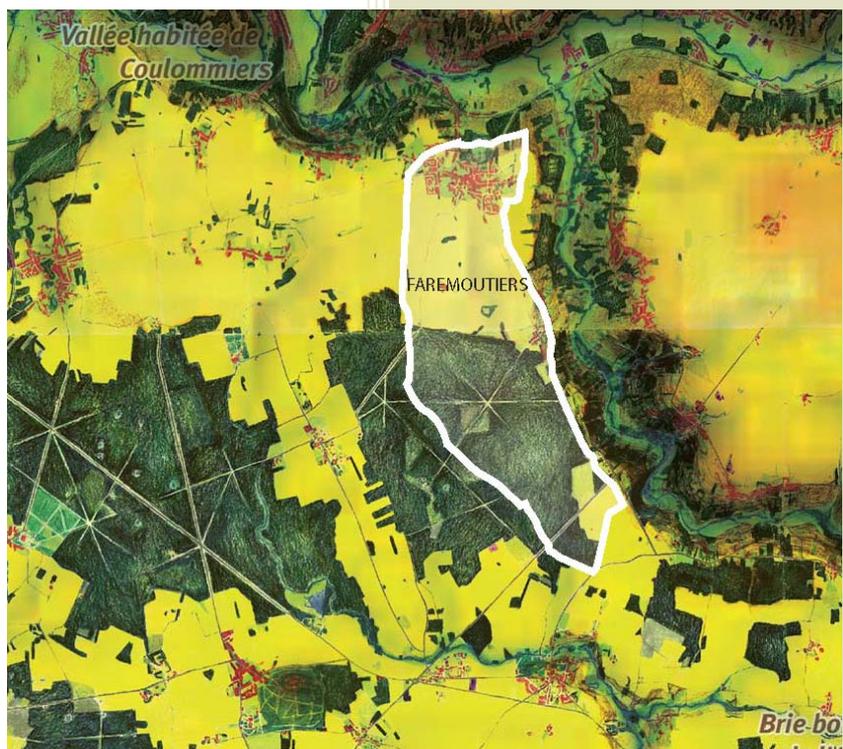




**COMMUNE DE FAREMOUTIERS**  
Avenue VICTOR MASSOUL  
77515 FAREMOUTIERS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4- REGLEMENT



*Vu pour être annexé à la  
délibération d'approbation du  
Conseil Municipal, en date du*

.....

*Le Maire,*



40, rue Moreau Duchesne - BP 12  
77910 Varreddes

[urbanisme@cabinet-greuzat.com](mailto:urbanisme@cabinet-greuzat.com)  
<http://www.cabinet-greuzat.com>

DISPOSITIONS GENERALES .....	7
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL .....	7
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL .....	7
III. DISPOSITIONS DIVERSES .....	8
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	8
V. ADAPTATIONS MINEURES .....	10
REGLEMENTATION DES ZONES URBAINES .....	11
VOCATION DE LA ZONE UA .....	12
I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	13
SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	13
Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	13
Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	13
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	14
Article UA3 : Accès et voirie .....	14
Article UA4 : Desserte par les réseaux .....	14
Article UA5 : Caractéristiques des terrains .....	15
Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	15
Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	15
Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	16
Article UA9 : Emprise au sol .....	16
Article UA10 : Hauteur maximum des constructions .....	16
Article UA11 : Aspect extérieur .....	16
Article UA12 : Stationnement .....	17
Article UA13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés .....	18
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	19
Article UA14 : Coefficient d'occupation du sol.....	19
VOCATION DE LA ZONE UB.....	20
II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	21
SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	21
Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	21
Article UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	22
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	22
Article UB3 : Accès et voirie .....	22
Article UB4 : Desserte par les réseaux .....	23
Article UB5 : Caractéristiques des terrains.....	23
Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	24
Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	24
Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	25
Article UB9 : Emprise au sol .....	25
Article UB10 : Hauteur maximum des constructions.....	25
Article UB11 : Aspect extérieur .....	26
Article UB12 : Stationnement .....	27
Article UB13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	28
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	29



Article UB14 : Coefficient d'occupation du sol .....	29
VOCATION DE LA ZONE UH .....	30
III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	31
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	31
Article UH1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	31
Article UH2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	31
<i>SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>32</i>
Article UH3 : Accès et voirie.....	32
Article UH4 : Desserte par les réseaux .....	32
Article UH5 : Caractéristiques des terrains .....	32
Article UH6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	33
Article UH7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	33
Article UH8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	33
Article UH9 : Emprise au sol .....	33
Article UH10 : Hauteur maximum des constructions.....	33
Article UH11 : Aspect extérieur.....	33
Article UH12 : Stationnement.....	34
Article UH13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés .....	34
<i>SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....</i>	<i>35</i>
Article UH14 : Coefficient d'occupation du sol.....	35
VOCATION DE LA ZONE UX.....	36
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....	37
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	37
Article UX1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	37
Article UX2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	37
<i>SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>38</i>
Article UX3 : Accès et voirie .....	38
Article UX4 : Desserte par les réseaux .....	38
Article UX5 : Caractéristiques des terrains.....	39
Article UX6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	39
Article UX7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	39
Article UX8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	39
Article UX9 : Emprise au sol .....	40
Article UX10 : Hauteur maximum des constructions.....	40
Article UX11 : Aspect extérieur .....	40
Article UX12 : Stationnement.....	41
Article UX13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	42
<i>SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....</i>	<i>42</i>
Article UX14 : Coefficient d'occupation du sol .....	42
REGLEMENTATION DES ZONES A URBANISER .....	43
VOCATION DE LA ZONE AUX .....	44
I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX.....	45



SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	45
Article AUx1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	45
Article AUx2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	45
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	45
Article AUX3 : Accès et voirie .....	45
Article AUX4 : Desserte par les réseaux.....	46
Article AUX5 : Caractéristiques des terrains .....	46
Article AUX6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	46
Article AUX7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	47
Article AUX8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	47
Article AUX9 : Emprise au sol.....	47
Article AUX10 : Hauteur maximum des constructions .....	47
Article AUX11 : Aspect extérieur.....	47
Article AUX12 : Stationnement .....	48
Article AUX13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés .....	49
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	49
Article AUX14 : Coefficient d'occupation du sol.....	49
VOCATION DE LA ZONE AU .....	50
II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....	51
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	51
Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	51
Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	51
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	51
Article AU3 : Accès et voirie .....	51
Article AU4 : Desserte par les réseaux.....	51
Article AU5 : Caractéristiques des terrains .....	52
Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	52
Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	52
Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	53
Article AU9 : Emprise au sol.....	53
Article AU10 : Hauteur maximum des constructions .....	53
Article AU11 : Aspect extérieur.....	54
Article AU12 : Stationnement .....	54
Article AU13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés .....	55
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	56
Article AU14 : Coefficient d'occupation du sol.....	56
VOCATION DE LA ZONE 2AU .....	57
III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	58
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	58
Article 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	58
Article 2AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	58



SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	58
Article 2AU3 : Accès et voirie .....	58
Article 2AU4 : Desserte par les réseaux.....	59
Article 2AU5 : Caractéristiques des terrains .....	59
Article 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	59
Article 2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	59
Article 2AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	60
Article 2AU9 : Emprise au sol.....	60
Article 2AU10 : Hauteur maximum des constructions .....	60
Article 2AU11 : Aspect extérieur.....	60
Article 2AU12 : Stationnement .....	60
Article 2AU13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés .....	60
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	60
Article 2AU14 : Coefficient d'occupation du sol.....	60
REGLEMENTATION DES ZONES NATURELLES .....	61
VOCATION DE LA ZONE A.....	62
I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	63
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	63
Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	63
Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	63
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	64
Article A3 : Accès et voirie .....	64
Article A4 : Desserte par les réseaux .....	64
Article A5 : Caractéristiques des terrains.....	65
Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	65
Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	65
Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	65
Article A9 : Emprise au sol .....	65
Article A10 : Hauteur maximum des constructions.....	66
Article A11 : Aspect extérieur .....	66
Article A12 : Stationnement .....	67
Article A13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	67
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	67
Article A14 : Coefficient d'occupation du sol .....	67
VOCATION DE LA ZONE N.....	68
II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	69
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	69
Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	69
Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	70
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	70
Article N3 : Accès et voirie .....	70
Article N4 : Desserte par les réseaux .....	70



Article N5 : Caractéristiques des terrains.....	71
Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	71
Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	71
Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	71
Article N9 : Emprise au sol .....	72
Article N10 : Hauteur maximum des constructions.....	72
Article N11 : Aspect extérieur .....	72
Article N12 : Stationnement .....	73
Article N13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	73
<i>SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS</i> .....	73
Article N14 : Coefficient d'occupation du sol .....	73
LEXIQUE DES TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT .....	74
DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	74
<b>Construction principale :</b> .....	74
<b>Emprise au sol :</b> .....	75
<b>Emprise publique :</b> .....	75
<b>Equipement d'intérêt collectif :</b> .....	75
<b>Hauteur de construction :</b> .....	76
<b>Limite séparative :</b> .....	76
<b>Unité foncière :</b> .....	76
<b>Voie :</b> .....	76



## 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 FAREMOUTIERS.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

**Article R. 111-2 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre installation.

**Article R. 111-4 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R. 111-3 :** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

**Article R. 111-15 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R. 111-21 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



**Article R.123-10-1** : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

### **III. DISPOSITIONS DIVERSES**

Conformément aux articles L. 421-2, R. 421-18, R. 421-19 et/ou R. 421-23, R. 111-31 et R. 111-32, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-2, article R. 421-12).
2. **Article R. 421-18 : Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :
  - a) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager,
  - b) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés (articles R. 421-19 et/ou R. 421-23)
4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (articles R. 111-31 à R. 111-32).

### **IV. 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.

Le PLU comporte une zone U définie sur l'ensemble du centre bourg qui correspond à un bâti mixte et hétérogène où constructions à usage d'habitation et d'activité de différentes époques coexistent.

Il existe quatre types de zones distinctes à FAREMOUTIERS :

- La zone UA correspond au centre ancien de FAREMOUTIERS. Cette zone comporte principalement du bâti dense avec des constructions à vocation d'habitat, de services, de commerces et d'équipements publics.



- La zone UB correspond à du tissu urbain moins dense que le centre ancien, implanté en ordre discontinu ou groupé. Cette zone comporte principalement des constructions à vocation d'habitat.
- La zone UH correspond exclusivement à des constructions nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.
- La zone UX correspond à la zone d'activités du territoire, implantée en entrée de ville Ouest le long de la RD216 et accessible depuis un giratoire.

## 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.

Le PLU comporte trois types de zones à urbaniser :

- La zone AU, correspond à un site d'extension de l'agglomération sous forme d'opérations d'ensemble avec de l'habitat et des équipements, à court terme.
- La zone 2AU, correspond à un site d'extension de l'agglomération sous forme d'opérations d'ensemble avec de l'habitat et des équipements, à long terme.
- La zone AUX, correspond à l'extension de la zone d'activités. Elle s'inscrit dans le prolongement de la zone d'activités existantes et est accessible depuis les voies internes de cette dernière.

## 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 l'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 paysages.

La zone Naturelle comporte deux secteurs :

- Le secteur Na correspondant au Parc de l'Abbaye dont la destination des constructions existantes peuvent être modifiée en équipement ou hôtellerie.
- Le secteur Nb correspondant à un site au milieu du Parc de l'Abbaye le long de la RD216, destiné à recevoir de petits équipements liés à des activités de loisir en plein air ou lié à la pratique des espaces naturels.

#### 5. Les Emplacements Réservés (ER)

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières que sont les emplacements réservés (cf. Liste des emplacements réservés sur le plan de zonage).

## V. 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire (ou la déclaration préalable) ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.



## REGLEMENTATION DES ZONES URBAINES



## VOCATION DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au tissu urbain ancien de FAREMOUTIERS qui s'est développé de part et d'autre des voies à la croisée de la RD216 et de la rue des MOUTIERS. La place du GENERAL DE GAULLE en est le centre. Cette zone comporte les principaux équipements publics communaux, ainsi que les commerces et services qui constituent l'animation du village. Les constructions implantées à l'alignement constituent sur les arrières des cours communes et des sentes.

La zone UA comporte des emplacements réservés au bénéfice de la commune.



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

### **SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

1. Les constructions à destination d'activité industrielle,
2. Les constructions et extensions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
3. Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions de l'article UA2.1,
4. Les constructions à destination d'entrepôt ne respectant pas les conditions de l'article UA2.2,
5. Les constructions à destination d'artisanat ne respectant pas les conditions de l'article UA2.3,
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension ne respectant pas les conditions de l'article UA2.4,
7. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée,
8. Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

#### **Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à destination de commerce à condition que leur Surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
2. Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité commerciale ou artisanale présente dans la zone UA et que leur surface de plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.
3. Les constructions à destination d'artisanat à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
4. Les extensions et les aménagements dans la limite de 30 % de la surface existante des constructions qui ne respecteraient pas l'article UA6 du présent règlement.



5. Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA3 : Accès et voirie**

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

2. Les voies nouvelles doivent présenter :

- les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense incendie et de la protection civile,
- avoir une largeur d'emprise d'au moins 5 mètres,
- être aménagées d'un dispositif de retournement suffisant pour faire demi-tour en cas de voie en impasse desservant 5 lots ou plus.

### **Article UA4 : Desserte par les réseaux**

1. Eau potable :

Les constructions à vocation d'habitat, de commerces ou destinées à accueillir et recevoir du public doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents et être adapté à la nature du sol. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain pourront avoir leur



évacuation dans ledit réseau. Les dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

4. Autres réseaux :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

#### **Article UA5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie existante ou à créer. Toutefois, une implantation en retrait pourra être autorisée à condition que la nouvelle construction s'aligne sur une construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

4. Les annexes peuvent être implantées sur toute la profondeur du terrain.

#### **Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit :

- sur les limites séparatives
- avec un retrait d'au moins 4 mètres en cas de baie ou d'au moins 2.5 en cas de mur aveugle.

2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.



**Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. Une distance d'au moins 8 mètres doit être respectée entre deux constructions lorsque celles-ci comportent des baies et 4 mètres dans le cas de mur aveugle.
2. Il n'est pas fixé de règle de distance pour les annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Article UA9 : Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UA10 : Hauteur maximum des constructions**

1. La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit, mesurée depuis le sol naturel.
2. La hauteur des constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne doivent pas dépasser 4.5 mètres au point le plus haut, mesurée depuis le sol naturel.
3. Les règles de hauteur édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.

**Article UA11 : Aspect extérieur**

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

1. Matériaux extérieurs :

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

2. Toitures :

Les constructions doivent être couvertes d'un toit terrasse ou d'une toiture à pentes comprises entre 35 ° et 45°, recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Des pentes plus faibles et des matériaux différents sont autorisés pour les couvertures des vérandas et des annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



Pour toutes les constructions et les annexes, les toitures en tôle ondulée sont interdites.

Les panneaux photovoltaïques doivent être implantés de manière harmonieuse sur la toiture sans débord par rapport au matériau de couverture.

### 3. Ouvertures :

En façade sur rue, les ouvertures de toitures ne doivent pas être en nombre supérieur à celui des ouvertures de la façade. Elles doivent être réalisées sous forme de lucarnes ou de châssis de toit.

Les ouvertures de façades doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.

### 4. Clôtures :

Les clôtures à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Les murs de clôture existants le long des voies, réalisés en maçonnerie traditionnelle doivent être conservés. Seuls des percements d'une largeur de 3 mètres pour permettre l'accès des véhicules et 1 mètre de large pour l'accès piétonnier sont autorisés.

Les portails et portillons doivent être soit en bois plein, soit en ferrurerie avec grille en partie haute.

## **Article UA12 : Stationnement**

### 1. Principes :

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

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

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

### 2. Normes :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification du domaine public.



3. Nombre d'emplacements :

3.1. Pour les constructions à destination d'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.

3.2. Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement, dans l'enceinte de l'unité foncière.

3.3. Pour les constructions à destination de bureaux et d'hôtellerie, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche entamée de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

3.4. Pour les constructions à destination d'artisanat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

3.5. Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche entamée de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

3.6. Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article UA13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

1. Pour les aires de stationnements de plus de 4 places, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

2. Les opérations d'ensemble de plus de 5 constructions à destination d'habitat, doivent comporter une surface minimale de 10% d'espaces verts publics.



**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

**Article UA14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.



## **VOCATION DE LA ZONE UB**

La zone UB correspond au tissu urbain périphérique du centre ancien de la zone UA. Elle comporte majoritairement des constructions à destination d'habitat individuel implantées en retrait des voies et de certaines limites latérales. Les dernières extensions de ce tissu urbain se sont faites sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

La zone UB comporte un secteur UBa correspondant à une opération d'aménagement d'ensemble ou la densification du bâti est plus importante que dans le reste de la zone.

La zone UB comporte des emplacements réservés au bénéfice de la commune pour la réalisation d'équipements publics.



## **II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits dans la zone UB :

1. Les constructions et extensions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
2. Les constructions à destination de bureaux, ne respectant pas les conditions de l'article UB2.2,
3. Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions de l'article UB2.3,
4. Les constructions à destination d'entrepôt ne respectant pas les conditions de l'article UB2.4,
5. Les constructions à destination d'artisanat ne respectant pas les conditions de l'article UB2.5,
6. Les constructions à destination d'activité industrielle,
7. Les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension ne respectant pas les conditions de l'article UB2.6,
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
9. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée,
10. Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

Sont interdits dans le secteur UBa :

1. Les constructions et extensions à destination d'activité industrielle,
2. Les constructions et extensions à destination d'activité artisanale,
3. Les constructions et extensions à destination d'entrepôt,
4. Les constructions et extensions à destination de bureau,
5. Les constructions et extensions à destination de commerce,



6. Les constructions et extensions à destination d'hôtellerie,
7. Les constructions et extensions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

**Article UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont soumis à conditions dans la zone UB :

1. Les extensions des constructions existantes qui ne respecteraient les dispositions des articles UB6 et UB14 pourront être autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
2. Les constructions à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
3. Les constructions à destination de commerce à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.
4. Les constructions à destination d'entrepôt à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
5. Les constructions à destination d'artisanat à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article UB3 : Accès et voirie**

Dans la zone UB et le secteur UBa :

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

Dans la zone UB :

Les voies nouvelles doivent :

- présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense incendie et de la protection civile,
- avoir une largeur d'emprise d'au moins 8 mètres,



- être aménagées d'un dispositif de retournement suffisant pour faire demi-tour en cas de voie en impasse desservant 5 lots ou plus.

Dans le secteur UBa :  
Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article UB4 : Desserte par les réseaux**

##### 1. Eau potable :

Les constructions à vocation d'habitat, de commerces ou destinées à accueillir et recevoir du public doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

##### 2. Assainissement :

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### 3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents et être adapté à la nature du sol. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain pourront avoir leur évacuation dans ledit réseau. Les dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

##### 4. Autres réseaux :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

#### **Article UB5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.



**Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Toute nouvelle construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte. Toutefois, un retrait moins important pourra être autorisé si la construction prévue s'inscrit entre deux bâtiments existants afin de respecter la continuité bâtie définie par les façades.
2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.
3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans la zone UB :

1. Pour toutes les constructions :
  - Lorsque la largeur de terrain est inférieure ou égale à 8 mètres, les constructions devront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales. Par rapport aux autres limites séparatives, il sera respecté un recul d'au moins 2.50 mètres en cas de façade aveugle et un recul d'au moins 8 mètres dans le cas contraire.
  - Lorsque la largeur du terrain est supérieure à 8 mètres, les constructions devront respecter une marge de recul par rapport à l'une au moins des deux limites séparatives latérales. La marge de recul de toutes les limites séparatives sera d'au moins 2.50 mètres en cas de façade aveugle et d'au moins 8 mètres dans le cas contraire.
2. Les annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit sur toutes les limites séparatives, soit avec un recul d'au moins 2.50 mètres en cas de façade aveugle ou d'au moins 8 mètres dans le cas contraire.
3. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.
4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.



Dans le secteur UBa :

1. Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne doit pas être inférieur à 4 mètres si la façade comporte des ouvertures ou 2.5 mètres en cas de mur aveugle.
2. Les annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent être implantées avec un retrait minimum de 1.5 mètres de toutes les limites séparatives.
3. Les piscines enterrées doivent être implantées avec un retrait minimum de 2.5 mètres de toutes les limites séparatives.

**Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans la zone UB :

1. La construction de plusieurs bâtiments non contigus est admise sur une même unité foncière sous réserve de respecter un recul minimum de 4 mètres en cas de murs aveugles et 8 mètres si les bâtiments comportent des baies.
2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.

Dans le secteur UBa :

1. La construction de plusieurs bâtiments non contigus est admise sur une même unité foncière sous réserve de respecter un recul minimum de 4 mètres.
2. Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher par rapport aux constructions principales.

**Article UB9 : Emprise au sol**

Dans la zone UB :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UBa :

Les constructions et leurs annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 30 % de l'unité foncière.

**Article UB10 : Hauteur maximum des constructions**

Dans la zone UB :

1. La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée + 1 étage + 1 comble en cas de toiture à pente et rez-de-chaussée + 1 étage en cas de toiture terrasse.



2. La hauteur des constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de doivent pas dépasser 4.5 mètres au point le plus haut, mesurée depuis le sol naturel.

Dans le secteur UBa :

1. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8.5 mètres à l'égout du toit, mesurée depuis le sol naturel.

2. La hauteur des constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de doivent pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit mesurée depuis le sol naturel.

### **Article UB11 : Aspect extérieur**

Dans la zone UB :

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

1. Matériaux extérieurs :

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

2. Toitures :

Les constructions doivent être couvertes d'un toit terrasse ou d'une toiture à pentes comprises entre 35 ° et 45°, recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Des pentes plus faibles et des matériaux différents sont autorisés pour les couvertures des vérandas et des annexes.

Pour toutes les constructions et les annexes, les toitures en tôle ondulée sont interdites.

Les panneaux photovoltaïques doivent être implantés de manière harmonieuse sur la toiture sans débord par rapport au matériau de couverture.

3. Ouvertures :

En façade sur rue, les ouvertures de toitures ne doivent pas être en nombre supérieur à celui des ouvertures de la façade. Elles doivent être réalisées sous forme de lucarnes ou de châssis de toit.

Les ouvertures de façades doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.

4. Clôtures :

Les clôtures sur rue implantées à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées soit :



- d'un mur maçonné ayant le même aspect que la construction principale
- d'un muret bas de 0.5 mètre surmonté d'un grillage rigide, d'un barreaudage verticale doublé ou non d'une haie vive.

Les murs de clôture existants le long des voies, réalisés en maçonnerie traditionnelle doivent être conservés. Seuls des percements d'une largeur de 3 mètres pour permettre l'accès des véhicules et 1 mètre de large pour l'accès piétonnier sont autorisés. Les portails et portillons doivent être soit en bois plein, soit en serrurerie avec grille en partie haute.

Dans le secteur UBa :

1. Volumétrie :

La largeur des pignons des constructions principales ne pourra pas excéder 12 mètres.

2. Matériaux extérieurs :

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

3. Toitures :

Les constructions peuvent être couvertes soit par un toit à double pentes comprises entre 30° et 40°, soit par un toit terrasse obligatoirement végétalisé.

4. Ouvertures et volets :

Les linteaux en bois apparents sont interdits.

Les volets battants ou coulissants seront persiennés ou plein sans écharpe. Ils seront peints ou laqués. Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffret technique soit intégré dans la volumétrie de la construction.

5. Menuiseries :

La couleur des portes et des menuiseries doit s'harmoniser à l'ensemble de la construction et de son environnement.

6. Clôtures :

Les murs de clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer sont interdits.

Les clôtures des limites séparatives doivent être composées d'un grillage de 1.5 mètre de hauteur maximum, doublé ou non d'une haie vive de 2 mètres de hauteur maximum.

### **Article UB12 : Stationnement**

1. Principes :

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



Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes et nombres recommandés au paragraphe 2 ci-après du présent article. Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

## 2. Normes :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres

- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

## 3. Nombre d'emplacements :

3.1. Pour les constructions à destination d'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.

3.2. Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans l'enceinte de l'unité foncière avec un minimum de 2 places par logement.

3.3. Pour les constructions à destination de bureaux et d'hôtellerie, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche entamée de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans l'enceinte de l'unité foncière.

3.4. Pour les constructions à destination de commerce d'artisanat, il est exigé la réalisation de deux places de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher en dehors du volume construit dans l'enceinte de l'unité foncière.

3.5. Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **Article UB13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

### Dans la zone UB :

1. Il est exigé le traitement en espace paysager planté de 30 % de l'unité foncière, à raison d'un arbre de haute tige minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain.



2. Pour les aires de stationnements de plus de 4 places, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

**Article UB14 : Coefficient d'occupation du sol**

Dans la zone UB :

Le coefficient d'occupation des sols a été fixé à 0.30 par unité foncière.

Dans le secteur UBa :

Le coefficient d'occupation des sols a été fixé à 0.35 par unité foncière.



## VOCATION DE LA ZONE UH

La zone UH correspond à une zone spécifique pour l'implantation des équipements publics scolaires, périscolaires et sportifs au sein d'un parc planté communal ouvert au public.



### **III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH**

#### **SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article UH1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

1. Les constructions à destination d'habitat, ne respectant pas les conditions de l'article UH2.1,
2. Les constructions à destination de bureaux ne respectant pas les conditions de l'article UH2.1,
3. Les constructions à destination d'entrepôt ne respectant pas les conditions de l'article UH2.1,
4. Les constructions à destination d'artisanat,
5. Les constructions à destination d'activité industrielle,
6. Les constructions à destination d'hôtellerie,
7. Les constructions à destination d'activité agricole,
8. Les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension ne respectant pas les conditions de l'article UH2.2,
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
10. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée,
11. Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

##### **Article UH2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont soumis à conditions :

1. Les constructions à destination d'habitat, de bureaux et d'entrepôt à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement d'une construction et installation de service public et d'intérêt collectif.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition que les nuisances et dangers



puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UH3 : Accès et voirie**

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

### **Article UH4 : Desserte par les réseaux**

#### 1. Eau potable :

Les constructions à vocation d'habitat, de commerces ou destinées à accueillir et recevoir du public doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2. Assainissement :

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

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents et être adapté à la nature du sol. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain pourront avoir leur évacuation dans ledit réseau. Les dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

#### 4. Autres réseaux :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

### **Article UH5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.



**Article UH6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter soit en retrait, soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

**Article UH7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives lorsque la façade principale comporte des ouvertures et 2.5 mètres minimum lorsque la façade est un mur aveugle.

2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Article UH8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UH9 : Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UH10 : Hauteur maximum des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UH11 : Aspect extérieur**

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

1. Matériaux extérieurs :

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les matériaux de construction destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent être revêtus d'un enduit, gratté ou taloché dans une palette de la gamme chromatique ci-jointe en annexe.



Les matériaux bruts tels que le bois, le métal ou la pierre peuvent rester apparents.

Le traitement des façades peut être constitué de plusieurs types de matériaux s'harmonisant entre eux sur l'ensemble de la construction.

#### 2. Toitures :

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

Les toitures à pentes seront de préférence recouvertes de matériaux qui s'harmonisent par l'aspect et la couleur avec le patrimoine bâti environnant.

#### 3. Clôtures :

En bordure des voies, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et s'harmoniser avec les constructions existantes dans le voisinage immédiat.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage.

### **Article UH12 : Stationnement**

#### 1. Principes :

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes et nombres recommandés au paragraphe 2 ci-après du présent article. Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

#### 2. Normes :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres

- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

### **Article UH13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Pour les aires de stationnements de plus de 4 places, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.



**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

**Article UH14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.



## VOCATION DE LA ZONE UX

La zone UX correspond à la zone économique de la commune. Située en entrée de ville Ouest, elle concentre les principales activités de la commune. Elle est desservit de part et d'autre par la RD216.

La zone UX comporte un secteur UXa situé en bordure des habitations existantes, destiné à créer une liaison entre habitations individuelles et zone d'activités.



## **IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

### **SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UX1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

Dans la zone UX :

1. Les constructions à destination d'habitat,
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension ne respectant pas les conditions de l'article UX2,
3. Les constructions à destination d'activité agricole,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
5. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée.

Dans le secteur UXa :

1. Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions de l'article UXa2,
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation,
3. Les constructions à destination d'activité agricole,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
5. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée.

#### **Article UX2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont soumis à conditions :

Dans la zone UX :

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur surface de plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.



Dans le secteur UXa :

Les constructions à destination d'habitat, à condition qu'elles soient liées au gardiennage et à la sécurité des activités implantées.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UX3 : Accès et voirie**

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

### **Article UX4 : Desserte par les réseaux**

1. Eau potable :

Les constructions à vocation d'habitat, de commerces ou destinées à accueillir et recevoir du public doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents et être adapté à la nature du sol. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain pourront avoir leur évacuation dans ledit réseau. Les dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

4. Autres réseaux :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.



**Article UX5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UX6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement de la RD216.
2. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.
3. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.
4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**Article UX7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans la zone UX et le secteur UXa :

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres de toutes les limites séparatives.
2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.
3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.

Dans le secteur UXa :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres de la limite séparative avec la zone UB.

**Article UX8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans la zone UX :

Il est exigé une distance minimale de 4 mètres entre deux constructions élevées sur une même unité foncière lorsque la façade comporte un mur aveugle et 6 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures.



Dans le secteur UXa :

Il est exigé une distance minimale de 12 mètres entre une construction à destination d'habitat et une autre construction élevée sur une même unité foncière.

**Article UX9 : Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UX10 : Hauteur maximum des constructions**

Dans la zone UX :

1. La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage, mesuré depuis le sol naturel.
2. Les règles de hauteur édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.

Dans le secteur UXa :

1. La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage, mesuré depuis le sol naturel.
2. Les règles de hauteur édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.

**Article UX11 : Aspect extérieur**

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

1. Aspects extérieurs :

Une attention particulière sera apportée au traitement de la façade sur rue qui devra mettre en valeur la qualité du bâtiment existant et de son environnement.

L'ensemble des éléments annexes tels que descentes d'eaux pluviales, ventilateurs, conduits de ventilation, devra être intégré dans la conception des toitures et des façades.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

2. Matériaux extérieurs :

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.



### 3. Toitures :

Les constructions peuvent être couvertes d'une toiture à pente ou d'un toit terrasse.

Des pentes plus faibles et des matériaux différents sont autorisés pour les couvertures des vérandas et des annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher et des constructions à destination d'entrepôt.

### 4. Clôtures :

Les clôtures sur rue doivent être composées d'un grillage doublé ou non, d'une haie vive, de barreaudages, de lisses horizontales ou d'un muret bas de 1 mètre de hauteur maximum afin de constituer une clôture d'une hauteur maximale de 2 mètres.

## **Article UX12 : Stationnement**

### 1. Principes :

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

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

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

### 2. Normes :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres

- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

### 3. Nombre d'emplacements :

3.1. Pour les constructions à destination d'habitat autorisées dans le secteur UXa, il est exigé, la réalisation de deux places de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement.

3.2. Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement équivalente à 60% de la surface de plancher.

3.3. Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation de 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



3.4. Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article UX13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Dans la zone UX et le secteur UXa :

1. Il est exigé le traitement en espace paysager planté de 10 % de l'unité foncière, à raison d'un arbre de haute tige minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain.
2. Pour les aires de stationnements de plus de 4 places, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

Dans le secteur UXa :

Il est exigé la plantation d'arbres et d'arbustes dans la bande d' « espace paysager de transition » inscrit graphiquement au plan de zonage.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

**Article UX14 : Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1 pour les constructions à destination d'hôtellerie.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les autres constructions.



## REGLEMENTATION DES ZONES A URBANISER



## VOCATION DE LA ZONE AUx

La zone AUx correspond à la zone d'extension future de la zone UX à vocation économique, non équipée. Située en entrée de ville Ouest, le long de la RD216, elle s'inscrit dans le prolongement de la zone UX existante sous réserve de la réalisation des équipements de viabilité nécessaires.



## **I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX**

### **SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article AUx1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension ne respectant pas les conditions de l'article AUx2,
2. Les constructions à destination d'activité agricole,
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
4. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée.

#### **Article AUx2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont soumis à conditions :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur surface de plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.
2. Les constructions à destination d'habitat, à condition qu'elles soient liées au gardiennage et à la sécurité des activités implantées et intégrées dans leur volumétrie.
3. Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article AUX3 : Accès et voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation et en état de viabilité.
2. Tout nouvel accès sur la RD216 est interdit.
3. Toute voie doit avoir les caractéristiques suffisantes pour le croisement de deux poids lourds afin d'éviter les remontées et manœuvres dangereuses sur les RD et doit être soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.



#### **Article AUX4 : Desserte par les réseaux**

1. Eau potable :

Les constructions à vocation d'habitat, de commerces ou destinées à accueillir et recevoir du public doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

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

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents et être adapté à la nature du sol. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain pourront avoir leur évacuation dans ledit réseau. Les dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

4. Autres réseaux :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

#### **Article AUX5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article AUX6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement de la RD216.

2. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.

3. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.



4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**Article AUX7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres de toutes les limites séparatives.
2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.
3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.

**Article AUX8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il est exigé une distance minimale de 4 mètres entre deux constructions élevées sur une même unité foncière.

**Article AUX9 : Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article AUX10 : Hauteur maximum des constructions**

1. La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage, mesuré depuis le sol naturel.
2. Les règles de hauteur édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.

**Article AUX11 : Aspect extérieur**

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



1. Aspects extérieurs :

Une attention particulière sera apportée au traitement de la façade sur rue qui devra mettre en valeur la qualité du bâtiment existant et de son environnement.

L'ensemble des éléments annexes tels que descentes d'eaux pluviales, ventilateurs, conduits de ventilation, devra être intégré dans la conception des toitures et des façades.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

2. Matériaux extérieurs :

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

3. Toitures :

Les constructions peuvent être couvertes d'une toiture à pente ou d'un toit terrasse.

Des pentes plus faibles et des matériaux différents sont autorisés pour les couvertures des vérandas et des annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher et des constructions à destination d'entrepôt.

4. Clôtures :

Les clôtures sur rue doivent être composées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, de barreaudages, de lisses horizontales ou d'un muret bas de 1 mètre de hauteur maximum afin de constituer une clôture d'une hauteur maximale de 2 mètres.

**Article AUX12 : Stationnement**

1. Principes :

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes et nombres recommandés au paragraphe 2 ci-après du présent article. Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

2. Normes :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements et accès compris.



Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

3. Nombre d'emplacements :

3.1. Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation de deux places de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement.

3.2. Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation :  
- d'une aire de stationnement équivalente à 60% de la surface de plancher,  
- d'un parc de stationnement pour vélos de 2 places par tranches de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

3.3. Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation :  
- de 2.5 places de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,  
- d'un parc de stationnement pour vélos de 2 places par tranches de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

3.4. Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article AUX13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

1. Il est exigé le traitement en espace paysager planté de 10 % de l'unité foncière, à raison d'un arbre de haute tige minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain.

2. Pour les aires de stationnements de plus de 4 places, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article AUX14 : Coefficient d'occupation du sol**

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1 pour les constructions à destination d'hôtellerie.

2. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les autres constructions.



## VOCATION DE LA ZONE AU

La zone AU correspond à une zone non équipée destinée à l'extension de la zone urbaine sous réserve de la réalisation des équipements de viabilité nécessaires et d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du site.



## **II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

### **SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

1. Les constructions à destination d'activité agricole,
2. Les constructions à destination d'entrepôt,
3. Les constructions à destination d'hôtellerie,
4. Les constructions à destination d'industrie,
5. Les constructions à destination d'artisanat,
6. Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions de l'article AU2.1,
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
8. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée.

#### **Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont soumis à conditions :

Les constructions à destination de commerce à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article AU3 : Accès et voirie**

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

#### **Article AU4 : Desserte par les réseaux**

1. Eau potable :

Les constructions à vocation d'habitat, de commerces ou destinées à accueillir et recevoir du public doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.



2. Assainissement :

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

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents et être adapté à la nature du sol. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain pourront avoir leur évacuation dans ledit réseau. Les dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

4. Autres réseaux :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

**Article AU5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1 mètre des voies existantes ou à créer.

2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne doit pas être inférieur à 4 mètres si la façade comporte des ouvertures ou 2.5 mètres en cas de mur aveugle.



2. Les annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent être implantées avec un retrait minimum de 1.5 mètres de toutes les limites séparatives.
3. Les piscines enterrées doivent être implantées avec un retrait minimum de 2.5 mètres de toutes les limites séparatives.
4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.

**Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. Les constructions principales peuvent s'implanter accolées les unes aux autres, soit avec un recul minimum de 4 mètres les unes par rapport aux autres.
2. Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher par rapport aux constructions principales.
3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.

**Article AU9 : Emprise au sol**

1. Les constructions et leurs annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 30 % de l'unité foncière.
2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.

**Article AU10 : Hauteur maximum des constructions**

1. La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée + 1 étage + 1 comble en cas de toiture à pente et rez-de-chaussée + 1 étage en cas de toiture terrasse.
2. La hauteur des constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne doivent pas dépasser 4.5 mètres au point le plus haut, mesurée depuis le sol naturel.
3. Les règles de hauteur édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.



### **Article AU11 : Aspect extérieur**

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

#### 1. Matériaux extérieurs :

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

#### 2. Toitures :

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à pentes comprises entre 35 ° et 45°, recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Des pentes plus faibles et des matériaux différents sont autorisés pour les couvertures des vérandas, des annexes et des locaux accessoires de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour toutes les constructions et les annexes, les toitures en tôle ondulée sont interdites.

#### 3. Ouvertures :

En façade sur rue, les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.

#### 4. Clôtures :

Les clôtures sur rue implantées à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées soit :

- d'un mur maçonné ayant le même aspect que la construction principal
- d'un muret bas de 0.5 mètre surmonté d'un barreaudage verticale doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures en limite séparative doivent être composées de haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.

### **Article AU12 : Stationnement**

#### 1. Principes :

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

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



Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

2. Normes :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres

- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

3. Nombre d'emplacements :

3.1. Pour les constructions à destination d'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.

3.2. Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans l'enceinte de l'unité foncière avec 2 places minimum par logements.

3.3. Pour les constructions à destination de bureaux, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche entamée de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher en dehors du volume construit, dans l'enceinte de l'unité foncière.

3.4. Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation de deux places de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher en dehors du volume construit, dans l'enceinte de l'unité foncière.

3.5. Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article AU13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

1. Il est exigé le traitement en espace paysager planté de 30 % de l'unité foncière, à raison d'un arbre de haute tige minimum par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup>.

2. Pour les aires de stationnements de plus de 4 places, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

3. Les opérations d'ensemble de plus de 5 constructions à destination d'habitat, doivent comporter une surface minimale de 10% d'espaces verts publics.



**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

**Article AU14 : Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation des sols a été fixé à 0.35 par unité foncière.



## VOCATION DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU, correspond à un site d'extension de l'agglomération sous forme d'opérations d'ensemble avec de l'habitat et des équipements, à long terme.



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

#### **SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

1. Les constructions à destination d'activité agricole,
2. Les constructions à destination d'entrepôt,
3. Les constructions à destination d'hôtellerie,
4. Les constructions à destination d'industrie,
5. Les constructions à destination d'artisanat,
6. Les constructions à destination de commerce,
7. Les constructions à destination d'habitat,
8. Les constructions à destination de bureau,
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
10. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée.

##### **Article 2AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **Article 2AU3 : Accès et voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité.
2. Tout aménagement d'accès sur la RD25 depuis l'entrée Sud de la zone 2AU, devra faire l'objet d'un accord préalable du service gestionnaire.



**Article 2AU4 : Desserte par les réseaux**

1. Eau potable :

Les constructions à vocation d'habitat, de commerces ou destinées à accueillir et recevoir du public doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

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

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents et être adapté à la nature du sol. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain pourront avoir leur évacuation dans ledit réseau. Les dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

4. Autres réseaux :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

**Article 2AU5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1 mètre des voies existantes ou à créer.

2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**Article 2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**



1. Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne doit pas être inférieur à 4 mètres si la façade comporte des ouvertures ou 2.5 mètres en cas de mur aveugle.

2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.

**Article 2AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 2AU9 : Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 2AU10 : Hauteur maximum des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 2AU11 : Aspect extérieur**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 2AU12 : Stationnement**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 2AU13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Il n'est pas fixé de règle.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

**Article 2AU14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle.



## REGLEMENTATION DES ZONES NATURELLES



## VOCATION DE LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle affectée aux exploitations agricoles de culture. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à mettre obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable. Elle comporte des fermes en activités recensées sur le plan de zonage et des « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.



## **I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

1. Les constructions à destination de bureau,
2. Les constructions à destination de commerce,
3. Les constructions à destination d'artisanat ne respectant pas les conditions de l'article A2,
4. Les constructions à destination d'industrie,
5. Les constructions à destination d'hôtel et d'hébergement,
6. Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions de l'article A2,
7. L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement,
8. Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics,
9. Les aires de stockage en plein air de matériaux,
10. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
11. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée.

#### **Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont soumis à conditions :

1. Les constructions à destination d'artisanat et de commerce à condition qu'elles soient liées à une activité agricole existante et située à moins de 50 mètres d'une installation existante.



2. Les constructions à destination d'habitat à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres d'une installation agricole existante et nécessaires au fonctionnement et au gardiennage de cette dernière.
3. L'aménagement et l'extension des constructions existantes légalement autorisées dans la limite de 20% de la surface existantes à la date d'approbation du PLU.
4. Les constructions et installations d'intérêt général à condition qu'ils soient liés aux ouvrages électriques à haute et très haute tensions.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A3 : Accès et voirie**

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en état de viabilité.
2. Les voies nouvelles se terminant en impasse devront être configurées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3- Les caractéristiques des accès et voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptées à l'opération future (importance, nature, destination).

### **Article A4 : Desserte par les réseaux**

1. Eau potable :  
Les constructions à vocation d'habitat ou destinées à accueillir et recevoir du public doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.
2. Assainissement :  
Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.  
Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.  
Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
3. Eaux pluviales :  
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces



eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents et être adapté à la nature du sol. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain pourront avoir leur évacuation dans ledit réseau. Les dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

**Article A5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 8 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Une implantation à l'alignement des constructions existantes pourra être autorisée afin de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et aux constructions et installations d'intérêt général liés aux ouvrages électriques à haute et très haute tensions.

**Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait égal à la demi-hauteur des constructions avec un minimum de 2 mètres ou 8 mètres en cas de façades comportant des baies.

2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et aux constructions et installations d'intérêt général liés aux ouvrages électriques à haute et très haute tensions.

**Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article A9 : Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.



### **Article A10 : Hauteur maximum des constructions**

1. La hauteur des constructions à destination d'activité agricole et à destination d'entrepôt ne doit pas dépasser 15 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.
2. La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.
3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.

### **Article A11 : Aspect extérieur**

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

#### 1. Matériaux extérieurs :

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les matériaux de construction destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent être revêtus d'un enduit, gratté ou taloché dans une palette de la gamme chromatique ci-jointe en annexe.

Les matériaux bruts tels que le bois, le métal ou la pierre peuvent rester apparents.

Le traitement des façades peut être constitué de plusieurs types de matériaux s'harmonisant entre eux sur l'ensemble de la construction.

#### 2. Volumes des constructions :

Les volumes doivent garder une grande simplicité à l'image des constructions traditionnelles de la Brie ; les volumes longs peuvent se décrocher dans le sens du pignon; les bâtiments annexes de petit volume doivent être accolés de préférence au volume principal.

#### 3- Toitures :

Les toitures doivent être constituées de plusieurs pentes comprises entre 30° et 45°.

Les toitures pourront être équipées de systèmes de capteurs solaires (thermique ou photovoltaïque) sans limitation de surface.

#### 4. Clôtures :

Les clôtures sur rue implantées à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.



### **Article A12 : Stationnement**

#### 1. Principes :

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes et nombres recommandés au paragraphe 2 ci-après du présent article. Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

#### 2. Normes :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

3. Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement, dans l'enceinte de l'unité foncière.

4. Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation de 2.5 places de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans l'enceinte de l'unité foncière.

### **Article A13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

1. Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article A14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.



## VOCATION DE LA ZONE N

La zone N est une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être protégé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Cette zone comporte des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et des lisières de protection des massifs de plus de 100 ha. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

La zone N comporte deux secteurs :

- Na correspondant au site du Parc de l'Abbaye,
- Nb correspondant à une petite zone d'équipement située en entrée de ville Nord-Est le long de la RD216.



## **II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

a) Sont interdits dans la zone N :

1. Les constructions à destination de bureau,
2. Les constructions à destination de commerce,
3. Les constructions à destination d'artisanat,
4. Les constructions à destination d'industrie,
5. Les constructions à destination d'entrepôt,
6. Les constructions à destination d'activité agricole,
7. Les constructions à destination d'habitat,
8. Les constructions à destination d'hôtel et d'hébergement.
9. Les constructions nouvelles dans la lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 ha inscrite graphiquement sur le plan de zonage,
10. L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée.

b) Sont interdits dans le secteur Na :

1. Les constructions à destination de bureau,
2. Les constructions à destination de commerce,
3. Les constructions à destination d'artisanat,
4. Les constructions à destination d'industrie,
5. Les constructions à destination d'entrepôt,
6. Les constructions à destination d'activité agricole,
7. Les constructions à destination d'habitat,



8. Les extensions des constructions ne respectant pas les conditions de l'article N2,

c) Sont interdits dans le secteur Nb :

1. Les constructions à destination de bureau,
2. Les constructions à destination de commerce,
3. Les constructions à destination d'artisanat,
4. Les constructions à destination d'industrie,
5. Les constructions à destination d'entrepôt,
6. Les constructions à destination d'activité agricole,
7. Les constructions à destination d'habitat,
8. Les constructions à destination d'hôtel et d'hébergement.
9. Les extensions des constructions ne respectant pas les conditions de l'article N2,

**Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont soumis à conditions dans les secteurs Na et Nb:

Les extensions des constructions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article N3 : Accès et voirie**

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

**Article N4 : Desserte par les réseaux**

1. Eau potable :

Les constructions destinées à accueillir et recevoir du public doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.



## 2. Assainissement :

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

## 3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents et être adapté à la nature du sol. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain pourront avoir leur évacuation dans ledit réseau. Les dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

### **Article N5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions et extensions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

### **Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres d'une des limites séparatives ou 8 mètres en cas de façades comportant des baies.

### **Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.



**Article N9 : Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article N10 : Hauteur maximum des constructions**

1. La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.

2. Les règles de hauteur édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions existantes.

**Article N11 : Aspect extérieur**

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

1. Matériaux extérieurs :

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les matériaux de construction destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent être revêtus d'un enduit, gratté ou taloché dans une palette de la gamme chromatique ci-jointe en annexe.

Les matériaux bruts tels que le bois, le métal ou la pierre peuvent rester apparents.

Le traitement des façades peut être constitué de plusieurs types de matériaux s'harmonisant entre eux sur l'ensemble de la construction.

2- Toitures :

Les toitures doivent être constituées soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture à pente comprise entre 30° et 45°.

3. Clôtures :

Les murs de clôture sur rue existants, implantés à l'alignement des voies doivent être maintenus. Une seule ouverture par unité foncière est autorisée permettant l'accès d'un véhicule.

Les autres clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées d'une haie vive doublé ou non d'un grillage.

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures spécifiques pour les infrastructures liées à l'activité ferroviaire.



**Article N12 : Stationnement**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article N13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

**Article N14 : Coefficient d'occupation du sol**

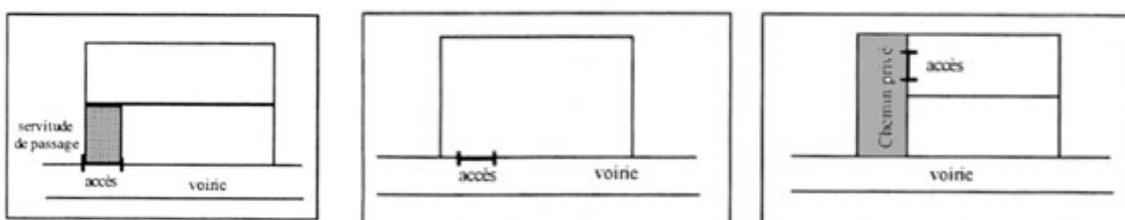
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.



## **LEXIQUE DES TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Accès :**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



### **Alignement :**

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

### **Annexes :**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, piscine, abri à vélo,...

### **Baie :**

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.). Dans le cadre de l'application du présent règlement, et notamment de ses articles 7 et 8, ne doivent toutefois pas être considérés comme baie : les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide, les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1.90 m au dessus du plancher pour les étages supérieurs, les portes non vitrées.

### **Bardage :**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

### **Construction principale :**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Constructions à destination de commerce :** constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.



**Constructions à destination d'artisanat** : constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

**Constructions à destination d'activité industrielle** : constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

**Constructions à destination de bureaux** : constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

**Coefficient d'occupation du sol** : Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors œuvre pour chaque mètre carré de terrain.

**Emprise au sol :**

Elle est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

**Emprise publique :**

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique. Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

**Equipement d'intérêt collectif :**

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

**Extension :**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.



**Faîtage :**

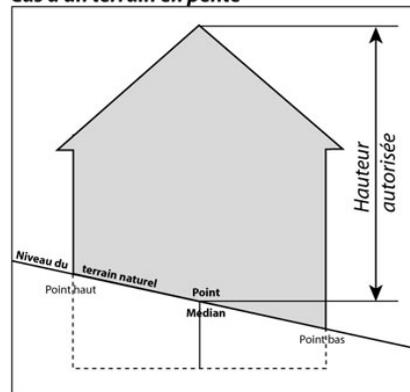
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

**Hauteur de construction :**

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci contre.

**Cas d'un terrain en pente**

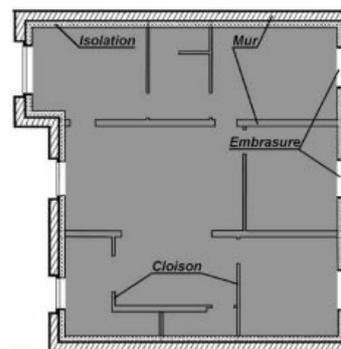


**Limite séparative :**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

**Surface de plancher :**

Elle est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Peuvent être déduites de ces surfaces, les surfaces vides et les trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.



**Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Voie :**

De statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Les règles d'implantation des articles 6 et 7 s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale et aux cours communes.

# > la façade palette de nuances

Les quelques références Focoltone (F) et Pantone (P) permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine-et-Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

## Les enduits



## Les menuiseries

