

# **PREAMBULE**

Le plan local d'urbanisme de DARGNIES a été établi sur la base du code de l'urbanisme applicable au 31 décembre 2015.

# **SOMMAIRE**

<b>DEFINITIONS</b>	page 3
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	page 6
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	page 11
CHAPITRE 1 - ZONE Ua	page 12
CHAPITRE 2 - ZONE Ub	page 19
CHAPITRE 3 - ZONE Ut	page 26
CHAPITRE 4 - ZONE Uj	page 31
CHAPITRE 5 - ZONE Uy	page 36
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	page 41
CHAPITRE 1 - ZONE AUr	page 42
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES</b>	page 49
CHAPITRE 1 - ZONE A	page 50
CHAPITRE 2 - ZONE N	page 55
<b>TITRE V - EMBLEMES RESERVES</b>	page 59
<b>TITRE VI - LISTE DES VEGETAUX D'ESSENCES LOCALES</b>	page 61

## DEFINITIONS

### **ALIGNEMENT**

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

### **BATIMENTS ANNEXES**

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles. *Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...*

### **CHANGEMENT DE DESTINATION**

Une construction change de destination dès lors qu'elle passe de l'une vers une autre des destinations exposées par le code de l'urbanisme. Ainsi, un hangar agricole qui devient un bâtiment d'habitation consiste en un changement de destination. Ou encore, un entrepôt désaffecté transformé en bureaux constitue également un changement de destination.

Le changement de destination doit être précédé de formalités obligatoires : permis de construire ou déclaration préalable de travaux, selon les modalités d'exécution des travaux.

En outre, le changement de destination peut également être précédé d'autres formalités prévues par le code de la construction et de l'habitation, par exemple si le projet consiste à transformer un local d'habitation en Etablissement Recevant du Public.

Changement de destination sans modification de la façade ou des structures porteuses	Déclaration préalable de travaux
Changement de destination avec modification de la façade ou des structures porteuses	Permis de construire

### **DENT CREUSE**

Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties.

### **EMPRISE AU SOL**

D'après l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **EMPRISES PUBLIQUES**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

### **EXTENSION**

Est dénommée «extension», l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci (communication avec l'existant). Les annexes jointives ne sont pas considérées comme une extension : il n'y a donc pas nécessité d'une communication interne avec la construction existante. La surélévation fait également partie des extensions.

### **FAÇADE DE CONSTRUCTION**

Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du point médian de la construction jusqu'à l'acrotère ou à la ligne d'égout du toit.

### **LIMITES SEPARATIVES**

#### **Limites latérales :**

Limites qui séparent deux propriétés privées et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

#### **Limites de fonds de parcelles**

Est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain la plus éloignée de celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

### **LOTISSEMENT**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer plusieurs lots destinés à être bâtis.

### **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'emprise au sol est calculée globalement.

### **RETRAIT**

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives s'applique en tout point du bâtiment.

### **SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE :**

Une servitude d'utilité publique est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle est instituée par un acte administratif spécifique et devient applicable dès lors que sa procédure d'institution a été accomplie. Elle doit être inscrite dans la liste des servitudes annexées au PLU.

### **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

### **UNITE FONCIERE OU TERRAIN**

L'unité foncière est regardée comme un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

**VOLUMETRIE** : Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**. Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faitage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à la commune de DARGNIES.

## **ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

### **1) S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :**

- les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U,
- le code du patrimoine.

### **2) Se superposent, en outre, les règlements techniques propres à chaque type d'occupation du sol et plus particulièrement :**

- le droit de la construction,
- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311, L.312 et L. 431 du Code Forestier),
- la législation sur les carrières,
- les périmètres de protection des axes de ruissellements,
- la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément au schéma pluvial communal,
- les dispositions du SAGE et plus particulièrement les dispositions n° 65 et 72.

## **ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES**

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

### **1) Les zones urbaines (indicatif U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement.**

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Le P.L.U. de DARGNIES comporte CINQ zones urbaines déclinées page suivante.

- **ZONE Ua** : Zone urbaine de forte densité accueillant le tissu ancien de la commune, composé d'habitat ainsi que des équipements d'accompagnement, des services, des commerces et d'artisanat sans nuisances. Cette zone circonscrit le tissu initial du village.
- **ZONE Ub** : Zone urbaine de moyenne densité accueillant de l'habitat ainsi que les équipements d'accompagnement, les services, les commerces et l'artisanat sans nuisances. Cette zone circonscrit les extensions de l'urbanisation.
- **ZONE Ut** : Zone urbaine à vocation d'équipements publics.
- **ZONE Uj** correspond à des surfaces de jardins (à protéger) situées à l'arrière de terrains existants construits.
- **ZONE Uy** : Zone urbaine accueillant des sites industriels.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur certains terrains et doivent être respectées.

## **2) Les zones à urbaniser (indicatif AU) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.**

Dans le P.L.U. de DARGNIES, une zone AU a été définie :

- **ZONE AUr** : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur cette zone et doivent être respectées.

## **3) Les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.**

### **Les zones agricoles :**

**ZONE A** : Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

### **Les zones naturelles**

**ZONE N** : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R.151-24 du code de l'urbanisme) :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.



De plus, figurent au plan :

- les plantations et espaces naturels de jardin à protéger ayant un rôle soit paysager, soit hydraulique contre le ruissellement, soit écologique, éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme,
- les espaces boisés et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme,
- la localisation du site BASOL,
- l'emprise d'une zone d'aménagement concerté.

#### **ARTICLE IV - GESTION DES EAUX PLUVIALES**

---

Les puits, puisards destinés à gérer les eaux pluviales ne pourront être acceptés que si la preuve est apportée qu'il n'existe aucun autre moyen technique de gérer les eaux pluviales.

#### **ARTICLE V - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

---

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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'il n'existe qu'une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le plan local d'urbanisme, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

#### **ARTICLE VI - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE**

---

La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, est régie par plusieurs conditions :

- un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- le bâtiment doit avoir été régulièrement édifié,
- le P.L.U., la carte communale ou le P.P.R. ne doivent pas comporter de dispositions contraires,
- la reconstruction ne peut se faire que dans une zone exempte de risques,
- la reconstruction doit respecter les proportions antérieures à sa destruction.

#### **ARTICLE VII - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (articles L.151-23, L.151-19 du code de l'urbanisme...)**

---

Les éléments de patrimoine protégés au titre de la loi paysage sont les suivants :

- les espaces boisés paysagers,
- les haies et alignement d'arbres.

Ces éléments ont été repérés comme étant constitutifs du paysage et de l'identité de DARGNIES. Leur suppression est donc interdite. Cependant, pour des besoins d'aménagement, de mise en valeur ou de restauration, des travaux visant à modifier ces éléments sont tolérés (abattage de quelques arbres dans un massif d'espaces boisés paysagers par exemple), sous réserve d'une déclaration de travaux et que les travaux n'aient pas pour objet de supprimer totalement les éléments protégés.

Article L.151-23 du code de l'urbanisme

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*

Article L.113-1 du code de l'urbanisme

*Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.*

Les articles d'ordre public R.111-2, R.111-4, R.111-26, R.111-27 du code de l'urbanisme s'imposent en plus des règles du PLU.

# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua**

Qualification de la zone : Zone urbaine de forte densité accueillant le tissu ancien de la commune, composé de l'habitat ainsi que des équipements d'accompagnement, des services, des commerces et d'artisanat sans nuisances. Cette zone circonscrit le tissu initial, ancien du village.

### **SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Article Ua 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits**

- 1.1 - Les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules
- 1.2 - Les affouillements et exhaussements de sols, sauf ceux nécessaires à l'adaptation de la zone à son objet et à la gestion des eaux pluviales ou à la lutte contre les inondations.
- 1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.4 - Les terrains de camping et caravaning et les habitations légères de loisirs
- 1.5 - La suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).
- 1.6 - Les nouveaux sièges d'exploitation agricole.

#### **Article Ua 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

- 2.1 - Les installations artisanales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone,
- 2.2 - Les entrepôts,
- 2.3 - Les bureaux et les commerces,
- 2.4 - Les bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière,
- 2.5 - L'extension des exploitations agricoles ou forestières déjà existantes à la date d'approbation du PLU,
- 2.6 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 2.7 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 2.8 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.
- 2.9 - Les annexes seront limitées à une surface de 30 m<sup>2</sup>.

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

#### **Article Ua 3 - Accès et voirie**

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

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

3.5 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne les inondent.

#### **Article Ua 4 - Desserte par les réseaux**

4.1- Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Obligation de mettre en œuvre de techniques concernant l'assainissement avec un traitement des eaux pluviales à la parcelle avec rétention sur l'assiette de l'opération.

4.3.2 - 30 % au moins de la surface des unités foncières doivent être maintenus en pleine terre afin d'assurer la perméabilité du sol aux eaux de ruissellement et de pluie.

4.3.3 - En cas d'impossibilité de gérer les eaux pluviales à la parcelle, leur évacuation dans le réseau public pourra être autorisée avec l'accord du gestionnaire.

4.3.4 - Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées dans le zonage pluvial.

4.3.5 - Les puits, puisards destinés à gérer les eaux pluviales ne sont utilisés qu'en dernier recours dans un contexte de substratum géologique crayeux en raison des risques de pollution qu'ils peuvent faire encourir aux nappes.

4.3.6 - La gestion des eaux pluviales proposée sur l'ensemble des projets d'urbanisme, doit permettre de traiter les eaux pluviales potentiellement polluées (relatives aux surfaces des voiries et des parkings) avant leur rejet dans le milieu naturel.

4.4 - Electricité, téléphone : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension et les lignes téléphoniques seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

#### **Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

6.1 - Les constructions doivent être implantées :

6.1.1 - à l'alignement,

6.1.2 - soit en retrait : à 3 m minimum constitué par la limite de l'espace public.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance au moins égale à la moitié de la construction sans être inférieur à 1,90 m.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **Article Ua 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

10.2 - La hauteur des constructions agricoles et industrielles ne doit pas excéder 15 m au faîtage.

### **Article Ua 11 - Aspect des constructions**

*Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.*

### **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

### **11.2 - Volumes et terrassements**

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.3 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.2.4 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

### **11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit.

### **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Les constructions traditionnelles (autres que comportant des toitures végétalisées ou courbes) pourront être couvertes avec des matériaux d'aspect ardoise ou tuile vieillie.

11.4.2 - Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.3 - Le zinc est autorisé.

### **11.5 - Ouvertures en toiture**

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.3 - Les verrières sont autorisées.

### **11.6 - Les capteurs solaires, antennes**

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

### **11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

#### **a) Matériaux des façades**

- Pour les habitations

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.3 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures : les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux qu'on rencontre sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : pierre, briques, torchis, etc. ....

11.7.4 - Les couleurs vives, utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

- Pour les bâtiments à usage d'activités, de services, commerces, bureaux, ...

11.7.5 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit. .

11.7.6 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques est autorisé.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.7 - Les matériaux de récupération et les matériaux brillants sont interdits.

11.7.8 - Les abris de jardin pourront être réalisés avec des matériaux naturels ou composites mais devront respecter un aspect bois.

- Divers

11.7.9 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

#### **b) Ouvertures en façades**

11.8.1 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

**11.9 - Clôtures :** La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.9.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.9.2 - Les clôtures sur rue doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 m.



11.9.3 - Les clôtures sur rue peuvent être constituées par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur la rue.

11.9.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.9.5 - Les plaques de béton armé sont :

- interdites sur rue, à l'exception d'une plaque en soubassement de 50 cm,
- autorisées en limites séparatives et en fond de parcelle, d'une hauteur maximale de 2 mètres,

11.9.6 - L'emploi de grands portails en bois ou métalliques, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.9.7 - Les couleurs des clôtures respecteront l'environnement de la rue.

### **Article Ua 12 - Stationnement des véhicules**

12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

12.2 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m<sup>2</sup>.

12.3 - En cas de changement de destination de bâtiment en logement et en cas de création de logement lors de l'acquisition de plusieurs propriétés, 1 place de stationnement devra être prévue par logement sur la parcelle.

12.4 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales, ces dernières devant être traitées avant infiltration. Les aires de stationnement seront conçues dans l'objectif d'être le plus perméable possible.

12.5 - Dans le cadre de la construction d'immeubles de logements et de bureaux, des stationnements vélos devront être prévus.

### **Article Ua 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement.

13.3 - Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

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

---

### **Article Ua 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

### **ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour la protection des sites et des paysages, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

### **ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub**

Qualification de la zone : Zone urbaine de moyenne densité accueillant de l'habitat ainsi que les équipements d'accompagnement, les services, les commerces et l'artisanat sans nuisances. Cette zone reprend les extensions d'urbanisation récentes.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies dans la trame urbaine. Elles doivent être respectées.

### **SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Article Ub 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits.**

- 1.1 - Les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules
- 1.2 - Les affouillements et exhaussements de sols, sauf ceux nécessaires à l'adaptation de la zone à son objet et à la gestion des eaux pluviales ou à la lutte contre les inondations.
- 1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.4 - Les terrains de camping et caravaning et les habitations légères de loisirs
- 1.5 - Dans la trame identifiée sur les plans de zonage précisant un risque d'inondation par ruissellement, sont interdits :
  - 1.5.1 - les sous-sols et les clôtures pleines,
  - 1.5.2 - les nouvelles constructions d'habitation.
- 1.6 - La suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).
- 1.7 - Les nouveaux sièges d'exploitation agricole.

#### **Article Ub 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.**

- 2.1 - Les installations artisanales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone,
- 2.2 - Les entrepôts,
- 2.3 - Les bureaux et les commerces,
- 2.4 - Les bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière,
- 2.5 - L'extension des exploitations agricoles ou forestières déjà existantes à la date d'approbation du PLU,
- 2.6 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 2.7 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 2.8 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.
- 2.9 - Les annexes seront limitées à une surface de 30 m<sup>2</sup>.
- 2.10 - Dans la trame identifiée sur les plans de zonage précisant un risque d'inondation par ruissellement, sont autorisées :
  - 2.10.1 - les réhabilitations des constructions existantes à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et qu'aucun nouveau sous-sol ne soit réalisé,

2.10.2 - Les extensions des constructions à usage d'habitations existantes, limitées à 20m<sup>2</sup> et aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou du confort de leurs occupants, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,

2.10.3 - La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnants),

2.10.4 - Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.

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

### **Article Ub 3 - Accès et voirie**

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

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

3.5 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne les inondent.

### **Article Ub 4 - Desserte par les réseaux**

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Obligation de mettre en œuvre de techniques concernant l'assainissement avec un traitement des eaux pluviales à la parcelle avec rétention sur l'assiette de l'opération.

4.3.2 - 30 % au moins de la surface des unités foncières doivent être maintenus en pleine terre afin d'assurer la perméabilité du sol aux eaux de ruissellement et de pluie.

4.3.3 - En cas d'impossibilité de gérer les eaux pluviales à la parcelle, leur évacuation dans le réseau public pourra être autorisée avec l'accord du gestionnaire.

4.3.4 - Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées dans le zonage pluvial.

4.3.5 - Les puits, puisards destinés à gérer les eaux pluviales ne sont utiliser qu'en dernier recours dans un contexte de substratum géologique crayeux en raison des risques de pollution qu'ils peuvent faire encourir aux nappes.

4.3.6 - La gestion des eaux pluviales proposée sur l'ensemble des projets d'urbanisme, doit permettre de traiter les eaux pluviales potentiellement polluées (relatives aux surfaces des voiries et des parkings) avant leur rejet dans le milieu naturel.

4.4 - Electricité, téléphone : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension et les lignes téléphoniques seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

### **Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

6.1 - Les constructions doivent être implantées :

6.1.1 - à l'alignement,

6.1.2 - soit en retrait : à 3 m minimum constitué par la limite de l'espace public.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance au moins égale à la moitié de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **Article Ub 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

10.2 - La hauteur des constructions agricoles et industrielles ne doit pas excéder 15 m au faîtage.

## **Article Ub 11 - Aspect des constructions**

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : *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.*

### **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

### **11.2 - Volumes et terrassements**

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.3 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.2.4 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

### **11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit.

### **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Les constructions traditionnelles (autres que comportant des toitures végétalisées ou courbes) pourront être couvertes avec des matériaux d'aspect ardoise ou tuile vieillie.

11.4.2 - Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.3 - Le zinc est autorisé.

### **11.5 - Ouvertures en toiture**

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.3 - Les verrières sont autorisées.

### **11.6 - Les capteurs solaires, antennes**

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

### **11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

#### **b) Matériaux des façades**

- Pour les habitations

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.3 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures : les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux qu'on rencontre sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : pierre, briques, torchis, etc. ....

11.7.4 - Les couleurs vives, utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

- Pour les bâtiments à usage d'activités, de services, commerces, bureaux, ...

11.7.5 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit. .

11.7.6 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques est autorisé.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.7 - Les matériaux de récupération et les matériaux brillants sont interdits.

11.7.8 - Les abris de jardin pourront être réalisés avec des matériaux naturels ou composites mais devront respecter un aspect bois.

- Divers

11.7.9 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

**b) Ouvertures en façades**

11.8.1 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

**11.9 - Clôtures :** La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.9.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.9.2 - Les clôtures sur rue doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 m.

11.9.3 - Les clôtures sur rue peuvent être constituées par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur la rue.

11.9.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.9.5 - Les plaques de béton armé sont :

- interdites sur rue, à l'exception d'une plaque en soubassement de 50 cm,
- autorisées en limites séparatives et en fond de parcelles, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

11.9.6 - L'emploi de grands portails en bois ou métalliques, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.9.7 - Les couleurs des clôtures respecteront l'environnement de la rue.

11.9.8 - Les clôtures pleines sont interdites dans les secteurs de ruissellement.

**Article Ub 12 - Stationnement des véhicules**

12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

12.2 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m<sup>2</sup>.

12.3 - En cas de changement de destination de bâtiment en logement et en cas de création de logement lors de l'acquisition de plusieurs propriétés, 1 place de stationnement devra être prévue par logement sur la parcelle.

12.4 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales, ces dernières devant être traitées avant infiltration. Les aires de stationnement seront conçues dans l'objectif d'être le plus perméable possible.

12.5 - Dans le cadre de la construction d'immeubles de logements et de bureaux, des stationnements vélos devront être prévus.



### **Article Ub 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement.

13.3 - Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.4 - Les éléments du paysage repris sur les plans de zonage sont à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

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

---

### **Article Ub 14 - Coefficient d'occupation des sols.**

Sans objet.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

### **ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour la protection des sites et des paysages, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

### **ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut**

Qualification de la zone : Zone urbaine à vocation d'équipements publics.

### **SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Article Ut 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits**

1.1 - Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.

1.2 - Les affouillements et exhaussements de sols, sauf ceux nécessaires à l'adaptation de la zone à son objet et à la gestion des eaux pluviales ou à la lutte contre les inondations.

1.3 - La suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).

#### **Article Ut 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

2.2 - Les logements attachés aux activités autorisées dans la zone : tels que le logement du gardien,

2.3 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié à un ruissellement.

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

#### **Article Ut 3 - Accès et voirie**

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

3.2 - Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction sur des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès.

#### **Article Ut 4 - Desserte par les réseaux**

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Obligation de mettre en œuvre de techniques concernant l'assainissement avec un traitement des eaux pluviales à la parcelle avec rétention sur l'assiette de l'opération.

4.3.2 - 30 % au moins de la surface des unités foncières doivent être maintenus en pleine terre afin d'assurer la perméabilité du sol aux eaux de ruissellement et de pluie.

4.3.3 - En cas d'impossibilité de gérer les eaux pluviales à la parcelle, leur évacuation dans le réseau public pourra être autorisée avec l'accord du gestionnaire.

4.3.4 - Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées dans le zonage pluvial.

4.3.5 - Les puits, puisards destinés à gérer les eaux pluviales ne sont utiliser qu'en dernier recours dans un contexte de substratum géologique crayeux en raison des risques de pollution qu'ils peuvent faire encourir aux nappes.

4.3.6 - La gestion des eaux pluviales proposée sur l'ensemble des projets d'urbanisme, doit permettre de traiter les eaux pluviales potentiellement polluées (relatives aux surfaces des voiries et des parkings) avant leur rejet dans le milieu naturel.

4.4 - Electricité, téléphone : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension et les lignes téléphoniques seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

### **Article Ut 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article Ut 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

6.1 - Les constructions doivent être implantées :

6.1.1 - soit à l'alignement,

6.1.2 - avec un recul de 5 mètres minimum sur les limites de l'alignement du terrain.

6.2 - Les constructions de guérites et de bureaux de gardiens, de faible dimension, peuvent être autorisées soit à l'alignement, soit à au moins 5 m de celui-ci, sous réserve de présenter un caractère architectural satisfaisant.

6.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

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

7.1 - Toute construction doit être implantée :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives de 5 mètres.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **Article Ut 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m au faîtage.

10.2 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations de caractère technique (cheminées, ventilations, silos, etc. ...).

10.3 - Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé si elle se justifie par des contraintes d'ordre technique ou inhérentes aux conditions d'utilisation du bâtiment.

### **Article Ut 11 - Aspect des constructions**

*Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.*

#### **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

## **11.2 - Volumes et terrassements**

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.3 - Les constructions sur tertre sont interdites.

## **11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures-terrasses, mono pentes, toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.

11.3.3 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit.

## **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Les matériaux de couverture seront de couleur sombre et mate.

11.4.2 - L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

## **11.5 - Les capteurs solaires, antennes**

11.5.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

## **11.6 - Façades, matériaux**

11.6.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

**11.7 - Clôtures :** La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture : Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

## **Article Ut 12 - Stationnement des véhicules**

12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en nombre suffisant en dehors du domaine public.

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales, ces dernières devant être traitées avant infiltration. Les aires de stationnement seront conçues dans l'objectif d'être le plus perméable possible.

### **Article Ut 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

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

---

### **Article Ut 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

### **ARTICLE Ut 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour la protection des sites et des paysages, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

### **ARTICLE Ut 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uj**

Qualification de la zone : Zone urbaine de préservation des jardins.

### **SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **Article Uj 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits**

- 1.1 - Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.
- 1.2 - Les affouillements et exhaussements de sols, sauf ceux nécessaires à l'adaptation de la zone à son objet et à la gestion des eaux pluviales ou à la lutte contre les inondations.
- 1.3 - La suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).

#### **Article Uj 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 2.2 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.
- 2.3 - Les annexes seront limitées à une surface de 30 m<sup>2</sup>.
- 2.4 - Les abris pour animaux seront limités à une surface de 50 m<sup>2</sup>.

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

---

#### **Article Uj 3 - Accès et voirie**

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.2 - Les accès d'une construction sur des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès.

#### **Article Uj 4 - Desserte par les réseaux**

- 4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Obligation de mettre en œuvre de techniques concernant l'assainissement avec un traitement des eaux pluviales à la parcelle avec rétention sur l'assiette de l'opération.

4.3.2 - 30 % au moins de la surface des unités foncières doivent être maintenus en pleine terre afin d'assurer la perméabilité du sol aux eaux de ruissellement et de pluie.

4.3.3 - En cas d'impossibilité de gérer les eaux pluviales à la parcelle, leur évacuation dans le réseau public pourra être autorisée avec l'accord du gestionnaire.

4.3.4 - Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées dans le zonage pluvial.

4.3.5 - Les puits, puisards destinés à gérer les eaux pluviales ne sont utiliser qu'en dernier recours dans un contexte de substratum géologique crayeux en raison des risques de pollution qu'ils peuvent faire encourir aux nappes.

4.3.6 - La gestion des eaux pluviales proposée sur l'ensemble des projets d'urbanisme, doit permettre de traiter les eaux pluviales potentiellement polluées (relatives aux surfaces des voiries et des parkings) avant leur rejet dans le milieu naturel.

4.4 - Electricité, téléphone : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension et les lignes téléphoniques seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

#### **Article Uj 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **Article Uj 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

6.1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum sur les limites de l'alignement du terrain.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

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

7.1 - Toute construction doit être implantée :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives de 5 mètres.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.



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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

9.1 - La projection verticale de toutes les constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain, sauf en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

### **Article Uj 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 m au faîtage.

### **Article Uj 11 - Aspect des constructions**

*Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.*

#### **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

#### **11.2 - Volumes et terrassements**

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.3 - Les constructions sur tertre sont interdites.

#### **11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures-terrasses, mono pentes, toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.

11.3.3 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit.

#### **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Les matériaux de couverture seront de couleur sombre et mate.

11.4.2 - L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

#### **11.5 - Façades, matériaux**

11.6.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

**11.6 - Clôtures :** La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture : Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

#### **Article Uj 12 - Stationnement des véhicules**

12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en nombre suffisant en dehors du domaine public.

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales, ces dernières devant être traitées avant infiltration. Les aires de stationnement seront conçues dans l'objectif d'être le plus perméable possible.

#### **Article Uj 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.3 - Les éléments du paysage repris sur les plans de zonage sont à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

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

---

#### **Article Uj 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

### **ARTICLE Uj 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE Uj 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## **CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy**

Qualification de la zone : Zone urbaine accueillant des sites industriels.

### **SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **Article Uy 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits**

- 1.1 - Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.
- 1.2 - Les affouillements et exhaussements de sols, sauf ceux nécessaires à l'adaptation de la zone à son objet et à la gestion des eaux pluviales ou à la lutte contre les inondations.
- 1.3 - La suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).

#### **Article Uy 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.**

- 2.1 - La construction de bâtiments économiques à vocation industrielle, artisanale,
- 2.2 - La construction de bureaux et d'entrepôts,
- 2.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 2.4 - Les logements attachés aux activités autorisées dans la zone : tels que le logement du gardien,
- 2.5 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié à un ruissellement,
- 2.6 - Le changement de destination des constructions existantes.

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

---

#### **Article Uy 3 - Accès et voirie**

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.2 - Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction sur des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès.

#### **Article Uy 4 - Desserte par les réseaux**

- 4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Obligation de mettre en œuvre de techniques concernant l'assainissement avec un traitement des eaux pluviales à la parcelle avec rétention sur l'assiette de l'opération.

4.3.2 - 30 % au moins de la surface des unités foncières doivent être maintenus en pleine terre afin d'assurer la perméabilité du sol aux eaux de ruissellement et de pluie.

4.3.3 - En cas d'impossibilité de gérer les eaux pluviales à la parcelle, leur évacuation dans le réseau public pourra être autorisée avec l'accord du gestionnaire.

4.3.4 - Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées dans le zonage pluvial.

4.3.5 - Les puits, puisards destinés à gérer les eaux pluviales ne sont utiliser qu'en dernier recours dans un contexte de substratum géologique crayeux en raison des risques de pollution qu'ils peuvent faire encourir aux nappes.

4.3.6 - La gestion des eaux pluviales proposée sur l'ensemble des projets d'urbanisme, doit permettre de traiter les eaux pluviales potentiellement polluées (relatives aux surfaces des voiries et des parkings) avant leur rejet dans le milieu naturel.

4.4 - Electricité, téléphone : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension et les lignes téléphoniques seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

### **Article Uy 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article Uy 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

6.1 - Les constructions doivent être implantées :

6.1.1 - soit à l'alignement,

6.1.2 - avec un recul de 5 mètres minimum sur les limites de l'alignement du terrain.

6.2 - Les constructions de guérites et de bureaux de gardiens, de faible dimension, peuvent être autorisées soit à l'alignement, soit à au moins 5 m de celui-ci, sous réserve de présenter un caractère architectural satisfaisant.

6.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

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

7.1 - Toute construction doit être implantée :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance minimale des limites séparatives de 5 mètres.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article

7.1 - Les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **Article Uy 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m au faîtage.

10.2 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations de caractère technique (cheminées, ventilations, silos, etc. ...).

10.3 - Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé si elle se justifie par des contraintes d'ordre technique ou inhérentes aux conditions d'utilisation du bâtiment.

### **Article Uy 11 - Aspect des constructions**

*Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.*

#### **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

#### **11.2 - Volumes et terrassements**

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.3 - Les constructions sur tertre sont interdites.

### **11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures-terrasses, mono pentes, toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.

11.3.3 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit.

### **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Les matériaux de couverture seront de couleur sombre et mate.

11.4.2 - L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

### **11.5 - Les capteurs solaires, antennes**

11.5.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

### **11.6 - Façades, matériaux**

11.6.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

**11.7 - Clôtures :** La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture : Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

## **Article Uy 12 - Stationnement des véhicules**

12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en nombre suffisant en dehors du domaine public.

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales, ces dernières devant être traitées avant infiltration. Les aires de stationnement seront conçues dans l'objectif d'être le plus perméable possible.

12.3 - Dans le cadre de la construction de bureaux, des stationnements vélos devront être prévus.

### **Article Uy 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.3 - Les éléments du paysage repris sur les plans de zonage sont à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

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

### **Article Uy 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

### **ARTICLE Uy 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour la protection des sites et des paysages, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

### **ARTICLE Uy 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.



# **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUr**

Qualification de la zone : Zone d'urbanisation future, à court terme, à vocation principale d'habitat, compatible avec un aménagement cohérent d'ensemble de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter (cf. pièce n°5 du PLU).

### **SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Article AUr 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits.**

- 1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article AUr 2.
- 1.2 - Les affouillements et exhaussements de sols, sauf ceux nécessaires à l'adaptation de la zone à son objet et à la gestion des eaux pluviales ou à la lutte contre les inondations.
- 1.3 - La suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).

#### **Article AUr 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation y compris leur extension et leurs annexes.
- 2.2 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié à un ruissellement.
- 2.3 - Les bureaux, les commerces et les bâtiments artisanaux dont la surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.
- 2.4 - Les annexes seront limitées à une surface de 30 m<sup>2</sup>.
- 2.5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.6 - Un plan d'ensemble devra être réalisé en amont de l'aménagement de la zone.
- 2.7 - Les aménagements destinés à prévenir les inondations.

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

#### **Article AUr 3 - Accès et voirie**

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.5 - Des entrées charretières devront être prévues pour toute nouvelle construction : le portail sera donc implanté en retrait de 5 mètres de l'espace public.

3.6 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne les inondent.

#### **Article AUr 4 - Desserte par les réseaux**

4.1- Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Obligation de mettre en œuvre de techniques concernant l'assainissement avec un traitement des eaux pluviales à la parcelle avec rétention sur l'assiette de l'opération.

4.3.2 - 30 % au moins de la surface des unités foncières doivent être maintenus en pleine terre afin d'assurer la perméabilité du sol aux eaux de ruissellement et de pluie.

4.3.3 - En cas d'impossibilité de gérer les eaux pluviales à la parcelle, leur évacuation dans le réseau public pourra être autorisée avec l'accord du gestionnaire.

4.3.4 - Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées dans le zonage pluvial.

4.3.5 - Les puits, puisards destinés à gérer les eaux pluviales ne sont utiliser qu'en dernier recours dans un contexte de substratum géologique crayeux en raison des risques de pollution qu'ils peuvent faire encourir aux nappes.

4.3.6 - La gestion des eaux pluviales proposée sur l'ensemble des projets d'urbanisme, doit permettre de traiter les eaux pluviales potentiellement polluées (relatives aux surfaces des voiries et des parkings) avant leur rejet dans le milieu naturel.

4.4 - Electricité, téléphone : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension et les lignes téléphoniques seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

#### **Article AUr 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article AUr 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

- 6.1 - Les constructions doivent être implantées :
- 6.2.1 - soit à l'alignement,
  - 6.2.2 - soit à 5 mètres au minimum de l'alignement.

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

- 7.1 - Les constructions doivent être implantées :
- 7.1.1 - soit en limite séparative,
  - 7.1.2 - soit être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **Article AUr 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

### **Article AUr 11 - Aspect des constructions.**

*Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.*

#### **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

## **11.2 - Volumes et terrassements**

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.3 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.2.4 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

## **11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit.

## **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Les constructions traditionnelles (autres que comportant des toitures végétalisées ou courbes) pourront être couvertes avec des matériaux d'aspect ardoise ou tuile vieillie.

11.4.2 - Pour les constructions à usage d'activités, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.3 - Le zinc est autorisé.

## **11.5 - Ouvertures en toiture**

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.3 - Les verrières sont autorisées.

## **11.6 - Les capteurs solaires, antennes**

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

## **11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

### **c) Matériaux des façades**

- Pour les habitations
  - 11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.
  - 11.7.2 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
  - 11.7.3 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites, tant sur les bâtiments que sur les clôtures : les enduits doivent ainsi s'harmoniser avec les teintes des matériaux qu'on rencontre sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : pierre, briques, torchis, etc. ....
  - 11.7.4 - Les couleurs vives, utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).
- Pour les bâtiments à usage d'activités, de services, commerces, bureaux, ...
  - 11.7.5 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit. .
  - 11.7.6 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques est autorisé.
- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages
  - 11.7.7 - Les matériaux de récupération et les matériaux brillants sont interdits.
  - 11.7.8 - Les abris de jardin pourront être réalisés avec des matériaux naturels ou composites mais devront respecter un aspect bois.
- Divers
  - 11.7.9 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

### **b) Ouvertures en façades**

11.8.1 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

**11.9 - Clôtures :** La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

- 11.9.1 - Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.
- 11.9.2 - Les clôtures sur rue doivent assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 m.
- 11.9.3 - Les clôtures sur rue peuvent être constituées par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur la rue.
- 11.9.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
- 11.9.5 - Les plaques de béton armé sont :
  - interdites sur rue, à l'exception d'une plaque en soubassement de 50cm,
  - autorisées en limites séparatives et en fond de parcelles, d'une hauteur maximale de 2 mètres,

11.9.6 - L'emploi de grands portails en bois ou métalliques, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.9.7 - Les couleurs des clôtures respecteront l'environnement de la rue.

### **Article AUr 12 - Stationnement des véhicules**

12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

12.2 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m<sup>2</sup>.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales, ces dernières devant être traitées avant infiltration. Les aires de stationnement seront conçues dans l'objectif d'être le plus perméable possible.

12.4 - Dans le cadre de la construction d'immeubles de logements et de bureaux, des stationnements vélos devront être prévus.

### **Article AUr 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement.

13.3 - Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

13.4 - Un arbre fruitier par fraction de 200 m<sup>2</sup> de parcelle devra être planté.

13.5 - Dans le cas de programme d'ensemble, des espaces communs de jeux sont nécessaires.

13.6 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 40% de l'espace libre.

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

---

### **Article AUr 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

### **ARTICLE AUr 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour la protection des sites et des paysages, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

### **ARTICLE AUr 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.



# **TITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES**

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### Qualification de la zone :

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

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

### **ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article A 2.

1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques (parc éolien) et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations et à la gestion des eaux pluviales.

1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.4 - Dans la trame identifiée sur les plans de zonage précisant un risque d'inondation par ruissellement, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ainsi que les clôtures pleines.

### **ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

2.1 - Les constructions d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole,

2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

2.3 - Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la régulation des eaux pluviales et à l'implantation d'éoliennes.

2.4 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.6 - Dans la trame identifiée sur les plans de zonage précisant un risque d'inondation par ruissellement, seules sont autorisées les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.

2.7 - Les aménagements destinés à prévenir les inondations.

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

---

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

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

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défenses contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

3.3 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne les inondent.

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

4.1 - Eau potable : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être, soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

#### 4.2 - Assainissement des eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 - L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou dans le réseau public d'eaux pluviales est interdite.

#### 4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Obligation de mettre en œuvre de techniques concernant l'assainissement avec un traitement des eaux pluviales à la parcelle avec rétention sur l'assiette de l'opération.

4.3.2 - 30 % au moins de la surface des unités foncières doivent être maintenus en pleine terre afin d'assurer la perméabilité du sol aux eaux de ruissellement et de pluie.

4.3.3 - En cas d'impossibilité de gérer les eaux pluviales à la parcelle, leur évacuation dans le réseau public pourra être autorisée avec l'accord du gestionnaire.

4.3.4 - Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées dans le zonage pluvial.

4.3.5 - Les puits, puisards destinés à gérer les eaux pluviales ne sont utiliser qu'en dernier recours dans un contexte de substratum géologique crayeux en raison des risques de pollution qu'ils peuvent faire encourir aux nappes.

4.3.6 - La gestion des eaux pluviales proposée sur l'ensemble des projets d'urbanisme, doit permettre de traiter les eaux pluviales potentiellement polluées (relatives aux surfaces des voiries et des parkings) avant leur rejet dans le milieu naturel.

#### 4.4 - Electricité et téléphone :

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

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

Sans objet.

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

6.1 - Les constructions nouvelles d'habitation et les bâtiments agricoles doivent être implantés à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

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

7.1 - Les constructions agricoles devront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur des constructions agricoles ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ni 15 mètres au faîtage.

10.2 - La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole et pour les équipements (silos, ...).

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

*Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.*

11.1 - Pour l'habitation de l'exploitant agricole : Toute nouvelle construction d'habitation devra respecter l'article 11 de la zone Ub.

### **11.2 - Pour les bâtiments agricoles :**

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au terrain sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

11.2.3 - Les parties en maçonneries visibles de l'extérieur devront être enduites.

11.2.4 - Les matériaux de couverture seront de couleurs sombres et non brillantes. Les surfaces translucides sont autorisées.

11.2.5 - Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

11.2.6 - Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales (charmille, houx, hêtre noisetier, lilas, prunellier, cytise...), dont la liste de végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

11.2.7 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.2.8 - Dans les secteurs de ruissellement, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

### **11.3 - Sont interdits**

11.3.1 - L'emploi à nu de matériaux de type : briques creuses, parpaings... non recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.3.2 - L'emploi de tous matériaux brillants, de fortune et de récupération.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales, ces dernières devant être traitées avant infiltration. Les aires de stationnement seront conçues dans l'objectif d'être le plus perméable possible.

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

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

13.2 - Les bâtiments agricoles, implantés en dehors de la partie urbanisée, seront accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d'essences locales.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation et à ce règlement.

13.4 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

13.5 - Tous les talus en friche ou boisés sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

13.6 - Les éléments du paysage repris sur les plans de zonage sont à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

13.7 - Les espaces boisés classés répertoriés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

### **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour la protection des sites et des paysages, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

### **ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### Qualification de la zone :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R.151-24 du code de l'urbanisme) :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

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

### **ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article 2.

1.2 - Les affouillements et exhaussements de sols, sauf ceux nécessaires à l'adaptation de la zone à son objet et à la gestion des eaux pluviales ou à la lutte contre les inondations.

1.3 - La suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).

### **ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, les équipements d'infrastructure, en particulier ceux liés à la voirie et les équipements d'intérêt général sont autorisés.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3 - Les aménagements destinés à prévenir les inondations.

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

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIES**

3.1 - L'accès à une voie doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies ou de celle des personnes utilisant ces accès, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments envisagé.

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

4.1 - Eau potable: Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

4.2.1 - L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou dans le réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Obligation de mettre en œuvre de techniques concernant l'assainissement avec un traitement des eaux pluviales à la parcelle avec rétention sur l'assiette de l'opération.

4.3.2 - 30 % au moins de la surface des unités foncières doivent être maintenus en pleine terre afin d'assurer la perméabilité du sol aux eaux de ruissellement et de pluie.

4.3.3 - En cas d'impossibilité de gérer les eaux pluviales à la parcelle, leur évacuation dans le réseau public pourra être autorisée avec l'accord du gestionnaire.

4.3.4 - Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées dans le zonage pluvial.

4.3.5 - Les puits, puisards destinés à gérer les eaux pluviales ne sont utiliser qu'en dernier recours dans un contexte de substratum géologique crayeux en raison des risques de pollution qu'ils peuvent faire encourir aux nappes.

4.3.6 - La gestion des eaux pluviales proposée sur l'ensemble des projets d'urbanisme, doit permettre de traiter les eaux pluviales potentiellement polluées (relatives aux surfaces des voiries et des parkings) avant leur rejet dans le milieu naturel.

4.4 - Electricité et téléphone :

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, le nécessitant, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

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

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

6.1 - Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe des voies existantes ou projetées.



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

7.1 - Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

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

8.1 - Les constructions peuvent être jointives ou espacées de 3 mètres minimum.

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

9.1 - La projection verticale de toutes les constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain, sauf en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - Les équipements d'intérêt général ne devront pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou RDC + combles.

### **ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

*Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.*

11.1 - Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales, ces dernières devant être traitées avant infiltration. Les aires de stationnement seront conçues dans l'objectif d'être le plus perméable possible.

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

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement. Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

13.3 - Les éléments du paysage repris sur les plans de zonage sont à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

#### **ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

#### **ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

# **TITRE V**

## **EMPLACEMENTS RESERVES**

L'inscription d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

L'article L.151-41 du code de l'urbanisme dispose que le P.L.U. peut fixer les emplacements réservés aux :

- voies et ouvrages publics,
- installations d'intérêt général,
- espaces verts.

Le propriétaire d'un emplacement réservé par le plan local d'urbanisme peut dès que le plan est rendu public mettre en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme a créé 6 emplacements réservés :

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface
1 - Extension du terrain de sport	La commune	6 700 m <sup>2</sup>
2 - Création d'un ouvrage hydraulique	La commune	50 m <sup>2</sup>
3 - Extension des équipements scolaires	La commune	840 m <sup>2</sup>
4 - Création d'un accès	La commune	410 m <sup>2</sup>
5 - Création d'un accès	La commune	700 m <sup>2</sup>
6 - Création d'un accès	La commune	510 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>9 210 m<sup>2</sup></b>

Les emplacements réservés sont repris sur le plan de zonage (cf. pièce 4).

# **TITRE VI**

## **LISTE DES VEGETAUX D'ESSENCES LOCALES**

Aubépine	Hêtre
Alisier torminal	Hêtre pourpre
Aulne à feuille en coeur	Houx
Aulne blanc	If
Aulne glutineux	Marronnier
Bouleau	Merisier
Bourdaine	Nerprun purgatif
Buis	Noisetier à fruits
Cerisier à grappes	Noisetier pourpre
Cerisier de Sainte Lucie	Noyer noir
Charme	Noyer royal
Charme en 60/80	Orme sappora gold
Châtaignier	Peuplier blanc
Chêne pédoncule	Peuplier tremble
Chêne rouge	Prunellier
Chêne rouvre	Prunier myrobolan
Cormier	Saule blanc
Cornouiller sanguin	Saule marsault
Cornouiller mâle	Sorbier des oiseleurs
Coudrier	Tilleul
Cytise	Viorne lantane
Erable champêtre	Viorne obier
Erable plane	
Erable pourpre	
Erable sycomore	
Frêne	
Fusain d'Europe	