

Commune de

# Saint-Léonard

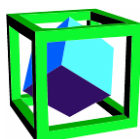
## PLU Modification du Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé le 16 novembre 2011  
Modification simplifiée approuvée le 12 mars 2014  
Modification n°2 approuvée le 3 mars 2016

## Règlement

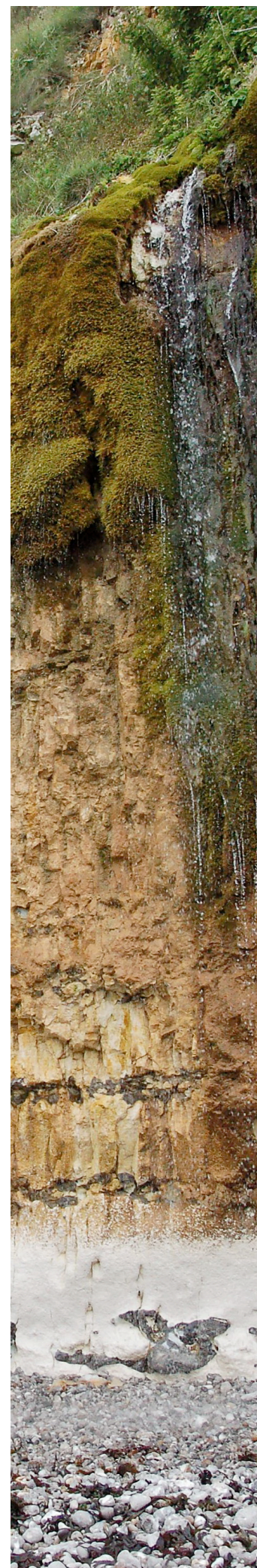
Document approuvé par le Conseil Communautaire  
du 3 mars 2016

chargé d'études



### Perspectives

Gauvain ALEXANDRE urbaniste OPQU  
98 le Petit Chemin  
76520 FRESNE-le-PLAN  
Tél.: (33) 09 75 77 92 33



## Mode d'emploi du règlement

A chaque zone de ce règlement correspondent 13 articles regroupés en deux sections qui déterminent l'ensemble des possibilités d'utilisation de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de découpage en zone (U, AU, A et N) la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après qui vous définiront en 14 articles pour chaque zone :

<i>Dispositions applicables à la zone U (secteurs Ua, Ub et Uc).....</i>	<i>9</i>
<i>Dispositions applicables à la zone U (secteurs Ux et Uy).....</i>	<i>17</i>
<i>Dispositions applicables à la zone AU (secteurs AUa et AUb).....</i>	<i>24</i>
<i>Dispositions applicables à la zone AU (secteurs AUya et AUyb).....</i>	<i>32</i>
<i>Dispositions applicables à la zone A (secteur A strict).....</i>	<i>38</i>
<i>Dispositions applicables aux secteurs Aa, Ab et Ac.....</i>	<i>45</i>
<i>Dispositions applicables à la zone N (secteurs Ns, Nl et Nm).....</i>	<i>53</i>
<i>Dispositions applicables a la zone N (secteurs Na, Nb, Nc, Nd).....</i>	<i>56</i>

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

Les modes interdits ou soumis à conditions spéciales Art. 1 et 2

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

Les conditions de desserte en voirie Art. 3

Les conditions de desserte par les réseaux Art. 4

Les caractéristiques nécessaires des terrains pour les constructions à édifier Art. 5

Leur implantation par rapport

- aux emprises publiques Art. 6

- aux limites des propriétés voisines Art. 7

- aux constructions déjà construites ou projetées sur la parcelle Art. 8

L'emprise totale de la parcelle qui peut être occupée Art. 9

Les hauteurs maximales autorisées Art. 10

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions Art. 11

Les conditions de stationnement Art. 12

Les espaces libres et les plantations à préserver ou à créer Art. 13

*Les 13 articles du règlement*

## Dispositions générales

### Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-LEONARD.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - les articles dits d'ordre public du Code de l'urbanisme :

Article R111-2 (salubrité et sécurité publique)

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

Article R111-4 (conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques)

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

Article R111-15 (respect des préoccupations d'environnement)

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

Article R111-21 (respect du patrimoine urbain, naturel et historique)

« 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. »

2 - les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan).

3 – la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral

### **Article 3 - Division du territoire en zones**

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N).

1 - Les zones urbaines (zones U) correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

Les zones urbaines comprennent cinq secteurs:

- le secteur Ua à vocation principale d'habitat qui présente une densité moyenne
- le secteur Ub à vocation principale d'habitat qui présente une densité moyenne et de nombreuses constructions anciennes
- le secteur Uc, à vocation principale d'habitat, correspondant à l'urbanisation de la vallée de Grainval, du Trou d'Enfer et de la Croix Bigot
- le secteur Uy à vocation principale d'activité artisanale et industrielle
- le secteur Ux à vocation principale de commerce

2 - Les zones à urbaniser (zones AU) correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans chacun de ces secteurs, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

Les zones à urbaniser comprennent quatre secteurs:

- le secteur AUa à vocation principale d'habitat
- le secteur AUb à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- les secteurs AUya et AUyb à vocation principale d'activité artisanale et industrielle

3 - Les zones agricoles (zones A) correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole comprend cinq secteurs :

- le secteur A strict, dans lequel les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées. Est également autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les plans de zonage.
- le secteur Aa, dans lequel seuls le changement de destination et l'agrandissement mesuré des constructions existantes sont autorisés, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- le secteur Ab, où les aménagements de camping sont autorisés, à la condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

- le secteur Ac, correspondant à un terrain utilisé par des services d'intérêt collectif, dont l'aménagement ne devra pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

4 - Les zones naturelles et forestières (zones N) correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles comprennent sept secteurs :

- le secteur Ns, secteur naturel strict, correspondant à des terrains naturels
- le secteur NI, protégé en tant qu'espace remarquable du littoral ; ce secteur inclut une large frange maritime s'étendant sur la mer jusqu'à 3 milles nautiques de la ligne de base
- le secteur Nm, correspondant au territoire maritime de la commune s'étendant sur la mer entre 3 et 12 milles nautiques de la ligne de base
- le secteur Na, correspondant à des terrains bâtis, où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- le secteur Nb, correspondant à des terrains bâtis, où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, mais avec une moindre mesure que dans le secteur précédent, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- le secteur Nc, où les aménagements liés à l'activité de soins du château des Hogues sont autorisés, à la condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- le secteur Nd, correspondant à des terrains utilisés par des services d'intérêt collectif, dont l'aménagement ne devra pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

5 - Plusieurs types de risques d'inondation sont figurés sur les plans de zonage :

- Les aires affectées par un risque d'inondation par expansion de ruissellement sont délimitées sur les plans de zonage par des hachures orange horizontales.
- Les aires affectées par un risque d'inondation par débordement ou remontée de nappe sont délimitées sur les plans de zonage par des hachures bleues horizontales.
- Les aires affectées par un risque d'inondation de sous-sol sont délimitées sur les plans de zonage par des hachures vertes horizontales.

6 - Les aires affectées par un risque d'effondrement de cavités souterraines sont figurées sur les plans de zonage par des hachures marron verticales.

Les plans de zonage figurent les risques identifiés au 9 septembre 2015 ; Ils ne figurent pas les risques d'effondrement de cavités souterraines qui viendraient à être connus après cette date, et pour lesquels les mêmes dispositions réglementaires devront être adoptées, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.



Inversement, un risque d'effondrement de cavités souterraines peut être levé ou restreint si une expertise démontre l'absence de risque ou si, en cas de risque avéré, des mesures adaptées sont prises pour écarter le risque.

7 - Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés (EBC), à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, dont les effets se superposent aux dispositions du présent règlement, sont repérés par un quadrillage incliné et des carrés alignés (pour les alignements d'arbres remarquables) sur les plans de zonage, et figurent à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus.

8 - Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger en application de l'article L123-1-5 alinéa 7° du code de l'urbanisme sont repérés par une double hachure verte inclinée.

## **Article 4 - Adaptations mineures**

---

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du code de l'urbanisme).

## **Article 5 - Définitions**

---

### **5.1 Hauteur**

Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel moyen. Par terrain naturel moyen, on entend la moyenne arithmétique du terrain naturel à l'aplomb des quatre angles principaux du bâtiment concerné.

### **5.2 Emprise au sol**

L'emprise au sol d'une construction est égale à la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment par rapport à la surface de la parcelle. L'emprise au sol totale des constructions d'une même parcelle est égale à la somme des emprises au sol des différentes constructions de cette parcelle, annexes comprises.

### **5.3 Architecture contemporaine**

Architecture produite aujourd'hui, qui se différencie de l'architecture traditionnelle par l'utilisation d'une palette de matériaux non limitée (acier, verre, bois, béton, mais aussi matériaux traditionnels) et par une grande liberté dans la disposition des volumes (volume courbe, toiture-terrasse, porte-à-faux, percements de formes et de dimensions libres, etc ...), rendu possible par la mise en œuvre de techniques constructives et de matériaux modernes (béton, acier, bois, toiture végétalisée, grande portée structurelle, mur rideau, etc ...).

La notion d'architecture contemporaine de qualité, dont il est fait mention dans ce document, correspond à un ensemble de réponses de qualité à une série de problématiques et de contraintes : organisation fonctionnelle des espaces de vie adaptée aux besoins et aux aspirations des occupants, insertion harmonieuse dans le site et le paysage, adaptation au contexte culturel local, économie d'énergie, utilisation de matériaux recyclables, etc ... Par exemple, une réponse uniquement fonctionnelle (je

réalise un garage de forme parallélépipédique pour garer mon véhicule, sans autres formes de recherches) ne peut être considérée comme une architecture contemporaine de qualité. Cette définition sous-entend une réflexion architecturale qui permet d'aboutir au projet, synthèse des différentes contraintes et problématiques évoquées ci-dessus

#### 5.4 Extension mesurée des constructions existantes

On entend par « extension mesurée des constructions existantes » une construction jointive à un bâtiment existant, représentant :

- moins de 30% de la surface de plancher du bâtiment agrandi,
- ne dépassant pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol (ces surfaces sont réduites à 20m<sup>2</sup> dans les zones de présomption de cavités souterraines ou de risque d'inondation).

#### 5.5 Annexe de dimension mesurée

On entend par « annexe de dimension mesurée » une construction complétant, sur un même terrain, un bâtiment existant principal, sans lui être jointif, et représentant :

- moins de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal,
- ne dépassant pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol (ces surfaces sont réduites à 20m<sup>2</sup> dans les zones de présomption de cavités souterraines ou de risque d'inondation).

#### 5.6 Surface de Plancher

La surface de plancher de la construction est définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme. Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- 4° des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

- 8° d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



## Dispositions applicables à la zone U (secteurs Ua, Ub et Uc)

### Qualification de la zone

La zone urbaine correspond à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les secteurs Ua, Ub et Uc ont pour vocation d'habitat, le commerce, les équipements et activités de faibles nuisances.

Le secteur Ua présente une densité moyenne.

Le secteur Ub présente une densité moyenne et de nombreuses constructions anciennes.

Le secteur Uc correspond à l'urbanisation limitée de la vallée de Grainval, du Trou d'Enfer et de la Croix Bigot.

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

### Article Uabc1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions et installations à destination artisanale, d'entrepôt et commerciale, sauf celles désignées à l'article 2.

1.2 Les constructions et installations à destination industrielle.

1.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.4 Les dépôts de matériaux ou de déchets

1.5 Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités

1.6 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et le stationnement des caravanes à l'exception de ceux visés à l'article 2.

1.7 Les alignements sur rue de plus de 2 garages individuels intégrés ou non dans des constructions à usage d'habitation.

1.8 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange ou bleue, toutes les occupations du sol à l'exception de celles qui sont visées aux articles 2.4 et 2.5

1.9 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange ou bleue ou dans les aires affectées par un risque d'inondation de sous-sol délimitées par des hachures de couleur verte :

- la modification des écoulements des eaux est interdite
- la création de nouveaux sous-sols est interdite
- les clôtures ne devront pas faire obstacle à la circulation des eaux.

1.10 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés

1.11 Les exploitations agricoles et forestières

## **Article Uabc2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

---

2.1 L'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 Sauf dans le secteur Uc, les bâtiments à destination commerciale, artisanale ou d'entrepôt, à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.3 Les extensions des bâtiments existants à destination commerciale, artisanale ou d'entrepôt, à condition que leur importance (volumétrie, emprise, ...) soit compatible avec les caractéristiques urbaines de la zone et qu'il n'y ait pas d'aggravation des nuisances.

2.4 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange ou de couleur bleue, seuls sont autorisés :

- les annexes de dimension mesurée et l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements

Le renouvellement de ces travaux est interdit, pendant un délai de dix ans, à partir de la date d'approbation du PLU, s'il conduit les surfaces construites depuis cette date à dépasser les seuils ainsi définis.

- la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation et les constructions détruites à la suite d'un d'effondrement de cavités souterraines dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines), avec une surface de plancher au maximum équivalente ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveaux logements

- les voiries et équipements liés

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

2.5 Le stationnement de caravane limité à une caravane au plus par parcelle et à condition qu'elle ne soit pas utilisée en habitation ni visible de la voie publique.

2.6 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels.

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

### Article Uabc3 - Accès et voirie

---

#### 3.1 ACCES

3.1.1 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 fond voisin.

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

3.1.3 Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les nouveaux accès sur une route départementale seront aménagés en sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'elle empiète sur cette voirie.

3.1.4 Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

3.1.5 Tous nouveaux accès sur les RD n°940 et 925 seront interdits, sauf si les deux conditions suivantes sont réalisées :

- un trottoir public ou une bande en herbe existe devant la propriété et se prolonge sur au moins 100m de part et d'autre de la propriété
- une aire horizontale de 5m de longueur (comptée à partir de la chaussée) directement ouverte sur la route permet aux automobilistes une visibilité sur l'axe de circulation contigu de cette route d'au moins 100m.

#### 3.2 VOIRIE

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

3.2.2 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque

### Article Uabc4 - Desserte par les réseaux

---

#### 4.1 EAU POTABLE

4.1.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

4.2.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (arrêté interministériel du 7 mars 2012).

Dans ce cas, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la compatibilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, ...) et de l'existant (végétation, puits, ...) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement restant à la charge du propriétaire.

4.2.3 Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur.

### 4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

### 4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

4.4.2 Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

## **Article Uabc5 - Caractéristiques des terrains**

---

Sans prescription spéciale

## Article Uabc6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

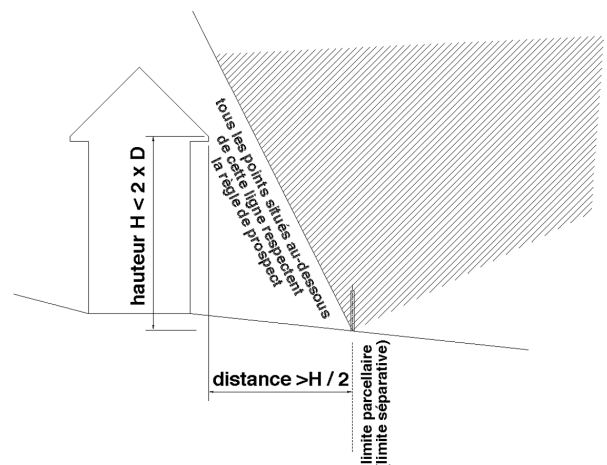
6.1 Sauf indications particulières portées au plan, les constructions doivent observer un recul d'au moins 5m en arrière de la voie ou de l'emprise publique.

6.2 Des implantations autres peuvent être autorisées dans le cas de terrain situé entre des constructions existantes constituant un ordre continu de fait, lequel sera alors respecté.

## Article Uabc7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

7.1 Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 3 m.



## Article Uabc8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Pas de prescription spéciale.

## Article Uabc9 - Emprise au sol

---

9.1 Dans les secteurs Ua et Ub, l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de la parcelle.

9.2 Dans le secteur Uc, l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas dépasser 20% de la superficie totale de la parcelle.

## Article Uabc10 - Hauteur maximum des constructions

---

10.1 La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni 9 m à l'égout de toiture.

Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel moyen. Par terrain naturel moyen, on entend la moyenne arithmétique du terrain naturel à l'aplomb des quatre angles principaux du bâtiment concerné.

10.2 La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

## **Article Uabc11 - Aspect extérieur**

---

### 11.1 GENERALITES

11.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

### 11.2 ADAPTATION AU SOL

11.2.1 Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

### 11.3 FAÇADES

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec celles rencontrées sur les bâtiments existants,

11.3.2 Les façades seront de teinte non criarde.

11.3.3 Les enduits imitant des matériaux (faux bossage imitant la pierre par exemple) ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (parpaing ou brique creuse non revêtus par exemple) sont interdits.

11.3.4 Dans le secteur Ub, les maçonneries traditionnelles (brique, silex ou grès) ne doivent pas être recouvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou d'aspect médiocre, la pose d'un enduit sera admise.

11.3.5 Dans le secteur Ub, les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (lambrequins, épis de faîtage, bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ...).

11.3.8 Dans le secteur Ub, les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

### 11.4 TOITURES

11.4.1 Sauf pour les constructions à destination artisanale, ou nécessaires aux services publics ou d'un intérêt collectif, la pente des toitures devra être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale. Cette prescription ne concerne pas les vérandas. Une pente de toiture plus faible est admise pour les petits agrandissements couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue.

Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante, la pente des nouvelles toitures peut être la même que celle de la construction d'origine.



11.4.2 Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont interdites sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site et s'inscrivant dans une combinaison de plusieurs volumes, ainsi que pour les bâtiments annexes n'ouvrant pas sur la rue.

11.4.3 Les toitures à pente seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile rouge vieillie au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup>, ou d'aspect similaire. Cette prescription ne concerne pas les vérandas. Les couvertures en chaume sont également autorisées. D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.4 Pour les constructions neuves, les panneaux solaires devront être intégrés au volume de la couverture (la pose en surépaisseur sur les éléments de couvertures est interdite) ou être cachés par les acrotères en cas de pose sur une toiture terrasse.

## 11.5 CLOTURES

11.5.1 Les clôtures lorsqu'elles comportent un grillage ne dépasseront pas 1,20m. Dans ce cas, elles pourront comporter un soubassement opaque qui ne dépassera pas 0,50 m. Dans tous les autres cas la hauteur maximum est portée à 2,00 m.

11.5.2 Les murs de clôture opaques seront réalisés avec des matériaux modernes ou traditionnels ne présentant pas de façades lisses et monotones. Dans le secteur Ub, s'ils dépassent 4m de longueur, ils ne devront pas être revêtus uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en matériaux naturels (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex (s'harmonisant avec les façades des constructions).

11.5.3 Si les clôtures sont végétales, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères (thuyas, ...).

## **Article Uabc12 - Stationnement**

---

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 Des aires de stationnement d'au moins 25m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- pour les logements :
  - . 2 places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.
- pour les activités :
  - . 1 place pour 2 emplois non compris la surface de stationnement à réserver pour les camions

Ces règles pourront être adaptées en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaire en fonction d'une part de la nature des opérations, d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements de quartier en matière de stationnement.

12.3 Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur pourra réaliser une partie des aires demandées sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale, ou participer à la réalisation d'un parking public proportionnellement au nombre de places qui lui sont nécessaires.

### **Article Uabc13 - Espaces libres et plantations**

---

13.1 Les surfaces libres de toutes constructions 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 espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

#### **13.3 OBLIGATION DE PLANTER:**

13.3.1 Les plantations doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

13.3.2 Dans le cas de programme d'ensemble de maisons individuelles ou collectives la réalisation d'espaces verts est impérative pour tout ensemble comportant plus de 20 logements, même dans le cas d'habitations disposant de jardins privés. La surface minimum sera établie sur la base de 10 m<sup>2</sup> par logement.

Les surfaces de stationnement des véhicules ne constituent pas un espace vert.

## **Dispositions applicables à la zone U (secteurs Ux et Uy)**

### **Qualification de la zone**

La zone urbaine correspond à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur Ux a pour vocation principale l'activité commerciale.

Le secteur Uy a pour vocation principale l'activité artisanale et industrielle.

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

#### **Article Uxy1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et le stationnement des caravanes.

1.2 Les constructions non visées à l'article 2.

1.3 Les services non directement liés au fonctionnement des industries et installations autorisées.

1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 Toute décharge non contrôlée de déchets industriels.

1.6 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron, toutes les occupations du sol à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2.4

1.7 Les exploitations agricoles et forestières

#### **Article Uxy2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

2.1 Le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations admises.

2.2 Dans le secteur Ux, les bâtiments et installations à destination commerciale, l'hébergement hôtelier, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 Dans le secteur Uy, les bâtiments et installations à destination artisanale, industrielle, d'entrepôt, les bureaux, le commerce et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.4 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron, seuls sont autorisés :

- les annexes de dimension mesurée et l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements

Le renouvellement de ces travaux est interdit, pendant un délai de dix ans, à partir de la date d'approbation du PLU, s'il conduit les surfaces construites depuis cette date à dépasser les seuils ainsi définis.

- la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation et les constructions détruites à la suite d'un d'effondrement de cavités souterraines dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines), avec une surface de plancher au maximum équivalente ou agrandie de façon mesurée

- les voiries et équipements liés

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

2.5 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

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

### Article Uxy3 - Accès et voirie

---

#### 3.1 ACCES

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

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

3.1.3 Lorsque la desserte d'un terrain se fait à partir d'une voie de circulation, l'accès doit être aménagé de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet accès situé à 3 m en retrait de la limite de cette voie.

3.1.4 Les sorties de véhicules en contrebas des voies d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 14 m de profondeur à partir de l'alignement sur la voie d'accès, dont la pente ne devra pas dépasser 6%.

3.1.5 Dans le secteur Uy, tout nouvel accès sur la RD925 sera interdit.

3.1.6 En ce qui concerne le secteur Ux, l'accès principal se fera par le rond-point aménagé sur la voie communale située au nord du terrain, elle-même desservie par un rond-point aménagé sur la RD925.

3.1.7 Tout nouvel accès sur la RD486 sera interdit.

#### 3.2 VOIRIE

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

3.2.2 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque sans manœuvre arrière

## **Article Uxy4 - Desserte par les réseaux**

---

### **4.1 EAU POTABLE**

4.1.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, au réseau d'eau industrielle.

4.1.2 Les prélèvements directs dans les nappes souterraines devront faire l'objet d'une autorisation des services compétents, et ils ne pourront être admis que dans la mesure où des périmètres de protection ne réduiront pas la surface utile de la zone.

### **4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

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

4.2.2 Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur.

### **4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

### **4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION**

4.4.1 Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

4.4.2 Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies d'accès nouvelles.

## Article Uxy5 - Caractéristiques des terrains

---

Pas de prescription spéciale.

## Article Uxy6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

6.1 Les nouvelles constructions doivent respecter un recul d'au moins :

- 75 m de l'axe de la RD925
- 25 m de l'axe de la RD486
- 10 m de l'axe de la RD79
- 10 m de l'alignement de la voirie principale à l'intérieur de la zone
- 5 m de l'alignement de toute voie secondaire

6.2 Dans le secteur Ux, les constructions annexes à simple rez-de-chaussée d'une surface de plancher de moins de 1000 m<sup>2</sup> (dans le cadre d'un total maximum ne représentant pas plus de 10% de la surface totale du projet présenté) pourront observer un recul moins important par rapport à l'axe de la RD925, sans être inférieur à 25 m.

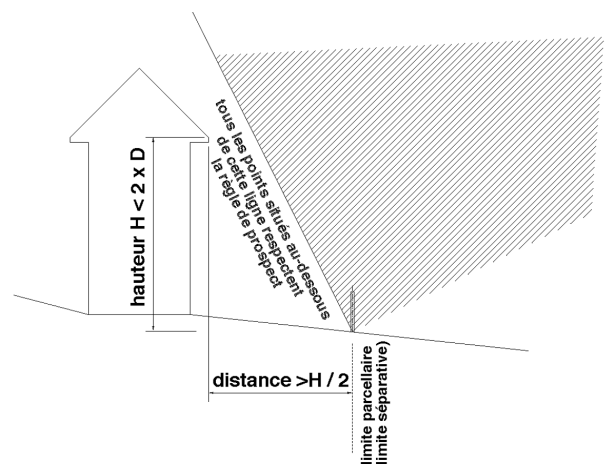
6.3 Dans le secteur Uy, une partie des constructions n'excédant pas une surface de 1000 m<sup>2</sup>, à simple rez-de-chaussée, pourront observer un recul moins important par rapport à l'axe de la RD925, sans être inférieur à 25 m.

6.4 Les constructions de guérites et de bureaux de gardiens, de faibles dimensions, pourront être autorisées soit à l'alignement, soit à 5 m de celui-ci, sous réserve de présenter un aspect architectural satisfaisant (sauf RD925).

## Article Uxy7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

7.1 Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 5 m.





7.2 Dans le secteur Ux, les nouvelles constructions doivent être implantées à plus 50 m des habitations existantes implantées le long de la rue de la Briqueterie.

7.3 Dans le secteur Uy, les nouvelles constructions doivent être implantées à plus 30 m des habitations existantes situées dans les secteurs Aa mitoyens.

### **Article Uxy8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Pas de prescription spéciale.

### **Article Uxy9 - Emprise au sol**

---

9.1 L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

### **Article Uxy10 - Hauteur maximum des constructions**

---

10.1 Cette hauteur ne doit pas excéder 16 m au faîtage des bâtiments. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel moyen. Par terrain naturel moyen, on entend la moyenne arithmétique du terrain naturel à l'aplomb des quatre angles principaux du bâtiment concerné.

10.2 Dans le secteur Uy, une hauteur maximum de 25 mètres peut être autorisée pour des dispositifs industriels dûment justifiés, sous réserve que l'emprise de ce dispositif ne représente pas plus de 100 m<sup>2</sup>, sans dépasser 5 % de l'emprise du bâtiment existant ou à construire.

### **Article Uxy11 - Aspect extérieur**

---

11.1 Toutes les constructions et l'ensemble des installations devront présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le site et les constructions avoisinantes.

11.2 Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures visibles des voies publiques.

11.3 La polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.

11.4 En présence de volumes importants sur des espaces publics et des lieux d'articulation urbaine, il est demandé d'apporter au volume et à la façade un traitement particulier complémentaire.

11.5 Les parties de bureaux pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.

11.6 Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indication de raison sociale, etc ... seront obligatoirement regroupés (par exemple dans un muret technique à l'entrée du terrain / intégration au bâtiment).

11.7 Le nombre d'enseignes est limité à deux par établissement.

11.8 Les zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons, de vente en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives.

11.9 Les clôtures ne dépasseront pas 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une grille ou un grillage doublés ou non de haies vives traditionnelles.

11.10 Pour les constructions neuves, les panneaux solaires devront être intégrés au volume de la couverture (la pose en surépaisseur sur les éléments de couvertures est interdite) ou être cachés par les acrotères en cas de pose sur une toiture terrasse.

## **Article Uxy12 - Stationnement**

---

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 Des aires de stationnement d'au moins 25m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum d'une place pour 2 emplois non compris la surface de stationnement à réserver pour les camions

Ces règles pourront être adaptées en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaire en fonction d'une part de la nature des opérations, d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements de quartier en matière de stationnement.

## **Article Uxy13 - Espaces libres et plantations**

---

13.1 Les surfaces libres de toutes constructions 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. Ces espaces pourront avoir pour objectif de découper l'espace libre, notamment par des alignements d'arbres perpendiculaires à la route départementale n°925, espacés d'un maximum de 50m.

13.2 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

13.3 L'industriel est tenu à l'intérieur des limites de son terrain de réaliser et d'entretenir des espaces verts plantés dont la superficie ne peut être inférieure aux pourcentages cumulés ci après de la superficie totale des terrains susvisés :

- au dessous de un hectare, 10%
- de 1 à 5 hectares, 8%
- de 6 à 10 hectares, 7%
- de 11 à 20 hectares, 6%
- au-dessus de 20 hectares, 5%

13.4 Dans le secteur Uy, des alignements d'arbres de haute tige seront réalisés en recul des voies publiques quand celles-ci n'en sont pas déjà pourvues. Ces nouvelles plantations seront faites en alignement de l'existant, ou à défaut à une distance comprise entre 2 et 5 m de l'alignement des dites voies.

13.5 Des alignements seront réalisés le long de la RD925, formés d'une double rangée d'arbres de haut-jet (chênes et/ou hêtres).

13-6 Sur toutes les autres limites du terrain, une clôture végétale sera implantée (ou doublera la clôture minérale). Cette clôture sera formée d'essences locales arbustives et arborescentes.

## **Dispositions applicables à la zone AU (secteurs AUa et AUb)**

### **Qualification de la zone**

---

La zone AU est une zone d'urbanisation future.

Le secteur AUa a pour vocation principale l'habitat, et doit faire l'objet d'un aménagement par une ou plusieurs opérations d'ensemble (chaque opération portant sur des ensembles de terrains homogènes à l'intérieur du secteur).

Le secteur AUb a pour vocation principale les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

#### **Article AUab1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1.1 Les constructions non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur, ou non fixées à l'article 2.

1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3 Les dépôts de matériaux ou de déchets

1.4 Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités

1.5 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et le stationnement des caravanes à l'exception de ceux visés à l'article 2.

1.6 Les alignements sur rue de plus de 2 garages individuels intégrés ou non dans des constructions à usage d'habitation.

1.7 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange, toutes les occupations du sols à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2.5

1.8 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange:

- la modification des écoulements des eaux est interdite
- la création de sous-sols est interdite
- les clôtures ne devront pas faire obstacle à la circulation des eaux.

1.9 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés

#### **Article AUab2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

---

2.1 Dans le secteur AUa, les constructions à usage principal d'habitat prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.)

portant sur un ensemble de terrains « homogène » laissant la possibilité au reste du secteur de s'urbaniser correctement et de garantir un aménagement d'ensemble global cohérent.

L'opération pourra intégrer, dans la mesure où leur ampleur ne dénature pas la vocation principal d'habitat, des constructions à usage commercial, artisanal ou de bureau, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.3 Dans le secteur AUb, les constructions publiques ou d'intérêt collectif prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.) portant sur un ensemble de terrains « homogène » laissant la possibilité au reste du secteur de s'urbaniser correctement et de garantir un aménagement d'ensemble global cohérent.

L'opération pourra également intégrer, de manière mesurée, des locaux à usage d'habitat, commercial, artisanal ou de bureau, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.4 L'extension ou le changement de destination des bâtiments existants (vers commerce, artisanat ou bureau), y compris leurs annexes non jointives, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.5 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange, seuls sont autorisés :

- les annexes de dimension mesurée et l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements

Le renouvellement de ces travaux est interdit, pendant un délai de dix ans, à partir de la date d'approbation du PLU, s'il conduit les surfaces construites depuis cette date à dépasser les seuils ainsi définis.

- la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation et les constructions détruites à la suite d'un d'effondrement de cavités souterraines dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines), avec une surface de plancher au maximum équivalente ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveaux logements

- les voiries et équipements liés

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

2.6 Le stationnement de caravane limité à une caravane au plus par parcelle et à condition qu'elle ne soit pas utilisée en habitation ni visible de la voie publique.

2.7 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

2.8 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

### **Article AUab3 - Accès et voirie**

---

#### 3.1 ACCES

3.1.1 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 fond voisin.

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

3.1.3 Dans la zone AUa, toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, par exemple par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'elle empiète sur cette voirie.

3.1.4 Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

#### 3.2 VOIRIE

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

3.2.2 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque

### **Article AUab4 - Desserte par les réseaux**

---

#### 4.1 EAU POTABLE

4.1.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

4.2.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.



4.2.2 Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur.

#### 4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

#### 4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

4.4.2 Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

### **Article AUab5 - Caractéristiques des terrains**

---

Pas de prescription spéciale.

### **Article AUab6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

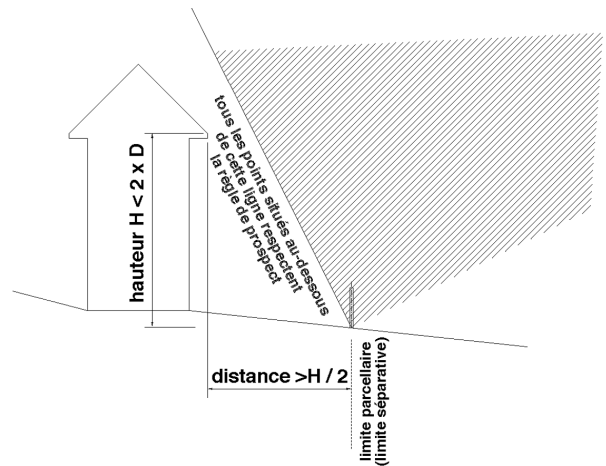
---

6.1 Sauf indications particulières portées au plan, les constructions doivent observer un recul d'au moins 5m en arrière de la voie ou de l'emprise publique.

### **Article AUab7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1 Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 3 m.



## Article AUab8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription spéciale.

## Article AUab9 - Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale de la parcelle dans le secteur AUa et 50% dans le secteur AUb.

## Article AUab10 - Hauteur maximum des constructions

10.1 Dans le secteur AUa :

- la hauteur de toute construction d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site ne devra pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, ni 8m au faîtage des bâtiments, hors cheminées et édifices techniques
- pour tous les autres cas, la hauteur des constructions ne devra pas excéder un rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni 4 m à l'égout de toiture.

Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel moyen. Par terrain naturel moyen, on entend la moyenne arithmétique du terrain naturel à l'aplomb des quatre angles principaux du bâtiment concerné.

10.2 Dans le secteur AUb :

- la hauteur de toute construction ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni 9 m à l'égout de toiture.

Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel moyen. Par terrain naturel moyen, on entend la moyenne arithmétique du terrain naturel à l'aplomb des quatre angles principaux du bâtiment concerné.

10.3 La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

## Article AUab11 - Aspect extérieur

---

### 11.1 GENERALITES

11.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

### 11.2 ADAPTATION AU SOL

11.2.1 Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

### 11.3 FAÇADES

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec celles rencontrées sur les bâtiments existants,

11.3.2 Les façades seront de teinte non criarde.

11.3.3 Les enduits imitant des matériaux (faux bossage imitant la pierre par exemple) ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (parpaing ou brique creuse non revêtus par exemple) sont interdits.

11.3.4 Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

### 11.4 TOITURES

11.4.1 Sauf pour les constructions à destination artisanale, ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la pente des toitures devra être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale. Cette prescription ne concerne pas les vérandas. Une pente de toiture plus faible est admise pour les petits agrandissements couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue.

Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante, la pente des nouvelles toitures peut être la même que celle de la construction d'origine.

11.4.2 Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont interdites sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site et s'inscrivant dans une combinaison de plusieurs volumes, ainsi que pour les bâtiments annexes n'ouvrant pas sur la rue.

11.4.3 Les toitures à pente seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile vieillie au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup>, ou d'aspect similaire. Cette prescription ne concerne pas les vérandas. Les couvertures en chaume sont également autorisées. D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.4 Pour les constructions neuves, les panneaux solaires devront être intégrés au volume de la couverture (la pose en surépaisseur sur les éléments de couvertures est interdite) ou être cachés par les acrotères en cas de pose sur une toiture terrasse.

## 11.5 CLOTURES

11.5.1 Les clôtures lorsqu'elles comportent un grillage ne dépasseront pas 1,20m. Dans ce cas, elles pourront comporter un soubassement opaque qui ne dépassera pas 0,50 m. Dans tous les autres cas la hauteur maximum est portée à 2,00 m.

11.5.2 Les murs de clôture opaques seront réalisés avec des matériaux modernes ou traditionnels ne présentant pas de façades lisses et monotones. S'ils dépassent 4m de longueur, ils ne devront pas être revêtus uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en matériaux naturels (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex (s'harmonisant avec les façades des constructions).

11.5.3 Si les clôtures sont végétales, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères (thuyas, ...).

## **Article AUab12 - Stationnement**

---

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 Des aires de stationnement d'au moins 25m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- pour les logements :
  - . 2 places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.
- pour les activités :
  - . 1 place pour 2 emplois non compris la surface de stationnement à réserver pour les camions

Ces règles pourront être adaptées en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaire en fonction d'une part de la nature des opérations, d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements de quartier en matière de stationnement.

12.3 Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur pourra réaliser une partie des aires demandées sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale, ou participer à la réalisation d'un parking public proportionnellement au nombre de places qui lui sont nécessaires.

## **Article AUab13 - Espaces libres et plantations**

---

13.1 Les surfaces libres de toutes constructions 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 espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **13.3 OBLIGATION DE PLANTER:**

13.3.1 Les plantations doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

13.3.2 Dans le cas de programme d'ensemble de maisons individuelles ou collectives la réalisation d'espaces verts est impérative pour tout ensemble comportant plus de 20 logements, même dans le cas d'habitations disposant de jardins privatifs. La surface minimum sera établie sur la base de 6 m<sup>2</sup> par logement.

Les surfaces de stationnement des véhicules ne constituent pas un espace vert.

## **Dispositions applicables à la zone AU (secteurs AUya et AUyb)**

### **Qualification de la zone**

---

La zone AU est une zone d'urbanisation future.

Les secteurs AUya et AUyb ont pour vocation principale l'activité artisanale et industrielle.

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

#### **Article AUy1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1.1 Les constructions non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur, ou non fixées à l'article 2.

1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et le stationnement des caravanes.

1.3 Les services non directement liés au fonctionnement des industries et installations autorisées.

1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 Toute décharge non contrôlée de déchets industriels.

1.6 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron, toutes les occupations du sol à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2.3

#### **Article AUy2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

---

2.1 Le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations admises.

2.2 Dans le secteur AUya, les bâtiments et installations à destination industrielle, artisanale, d'entrepôt, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.) portant sur l'ensemble du secteur.

2.3 Dans le secteur AUyb, les bâtiments et installations à destination industrielle, artisanale, d'entrepôt, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur un ensemble de terrains « homogène », sous réserve pour le reste du secteur de s'urbaniser correctement et de garantir un aménagement d'ensemble global cohérent et une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti environnant.



2.4 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron, seuls sont autorisés :

- les annexes de dimension mesurée et l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements.

Le renouvellement de ces travaux est interdit, pendant un délai de dix ans, à partir de la date d'approbation du PLU, s'il conduit les surfaces construites depuis cette date à dépasser les seuils ainsi définis.

- la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation et les constructions détruites à la suite d'un d'effondrement de cavités souterraines dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines), avec une surface de plancher au maximum équivalente ou agrandie de façon mesurée

- les voiries et équipements liés

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

2.5 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

2.6 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

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

### Article AUy3 - Accès et voirie

---

#### 3.1 ACCES

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

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

3.1.3 Lorsque la desserte d'un terrain se fait à partir d'une voie de circulation, l'accès doit être aménagé de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet accès situé à 3 m en retrait de la limite de cette voie.

3.1.4 Les sorties de véhicules en contrebas des voies d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 14 m de profondeur à partir de l'alignement sur la voie d'accès, dont la pente ne devra pas dépasser 6%.

#### 3.2 VOIRIE

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

3.2.2 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque sans manœuvre arrière

3.1.3 Un accès unique sera aménagé sur la RD486 et un accès unique sur la RD79.

## **Article AUy4 - Desserte par les réseaux**

---

### **4.1 EAU POTABLE**

4.1.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, au réseau d'eau industrielle.

4.1.2 Les prélèvements directs dans les nappes souterraines devront faire l'objet d'une autorisation des services compétents, et ils ne pourront être admis que dans la mesure où des périmètres de protection ne réduiront pas la surface utile de la zone.

### **4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

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

4.2.2 Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur.

### **4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

### **4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION**

4.4.1 Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

4.4.2 Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies d'accès nouvelles.

### Article AUy5 - Caractéristiques des terrains

---

Pas de prescription spéciale.

### Article AUy6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

6.1 Sauf indications particulières portées au plan, les constructions doivent respecter un recul d'au moins :

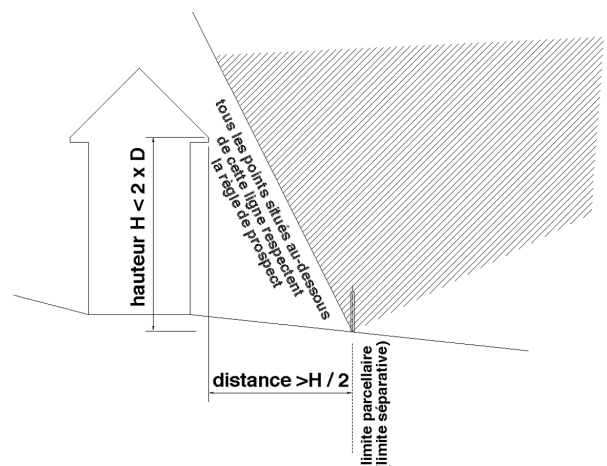
- 25 m de l'axe de la RD486
- 10 m de l'axe de la RD79
- 10 m de l'alignement de la voirie principale à l'intérieur de la zone
- 5 m de l'alignement de toute voie secondaire

6.2 Les constructions de guérites et de bureaux de gardiens, de faibles dimensions, pourront être autorisées soit à l'alignement, soit à 5 m de celui-ci, sous réserve de présenter un aspect architectural satisfaisant.

### Article AUy7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

7.1 Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 5 m.



7.2 Les constructions doivent être implantées à plus 30 m de la limite avec le secteur Aa mitoyen.

### Article AUy8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Pas de prescription spéciale.

## **Article AUy9 - Emprise au sol**

---

9.1 L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

## **Article AUy10 - Hauteur maximum des constructions**

---

10.1 Cette hauteur ne doit pas excéder 16 m au faîtage des bâtiments. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel moyen. Par terrain naturel moyen, on entend la moyenne arithmétique du terrain naturel à l'aplomb des quatre angles principaux du bâtiment concerné.

10.2 Une hauteur maximum de 25 mètres peut être autorisée pour des dispositifs industriels dûment justifiés, sous réserve que l'emprise de ce dispositif ne représente pas plus de 100 m<sup>2</sup>, sans dépasser 5 % de l'emprise du bâtiment existant ou à construire.

## **Article AUy11 - Aspect extérieur**

---

11.1 Toutes les constructions et l'ensemble des installations devront présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le site et les constructions avoisinantes.

11.2 Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures visibles des voies publiques.

11.3 La polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.

11.4 En présence de volumes importants sur des espaces publics et des lieux d'articulation urbaine, il est demandé d'apporter au volume et à la façade un traitement particulier complémentaire.

11.5 Les parties de bureaux pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.

11.6 Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indication de raison sociale, etc ... seront obligatoirement regroupés (par exemple dans un muret technique à l'entrée du terrain / intégration au bâtiment).

11.7 Le nombre d'enseignes est limité à une par établissement.

11.8 Les zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons, de vente en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives.

11.9 Les clôtures ne dépasseront pas 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une grille ou un grillage doublés ou non de haies vives traditionnelles.

11.10 Pour les constructions neuves, les panneaux solaires devront être intégrés au volume de la couverture (la pose en surépaisseur sur les éléments de couvertures est interdite) ou être cachés par les acrotères en cas de pose sur une toiture terrasse.

## **Article AUy12 - Stationnement**

---

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 Des aires de stationnement d'au moins 25m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum d'une place pour 2 emplois non compris la surface de stationnement à réserver pour les camions

Ces règles pourront être adaptées en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaire en fonction d'une part de la nature des opérations, d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements de quartier en matière de stationnement.

## **Article AUy13 - Espaces libres et plantations**

---

13.1 Les surfaces libres de toutes constructions 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. Ces espaces pourront avoir pour objectif de découper l'espace libre, notamment par des alignements d'arbres perpendiculaires à la route départementale n°486, espacés d'un maximum de 50m.

13.2 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

13.3 L'industriel est tenu à l'intérieur des limites de son terrain de réaliser et d'entretenir des espaces verts plantés dont la superficie ne peut être inférieure aux pourcentages cumulés ci après de la superficie totale des terrains susvisés :

- au dessous de un hectare, 10%
- de 1 à 5 hectares, 8%
- de 6 à 10 hectares, 7%
- de 11 à 20 hectares, 6%
- au-dessus de 20 hectares, 5%

13.4 Des alignements d'arbres de haute tige seront réalisés en recul des voies publiques quand celles-ci n'en sont pas déjà pourvues. Ces nouvelles plantations seront faites en alignement de l'existant, ou à défaut à une distance comprise entre 2 et 5 m de l'alignement des dites voies.

13.6 Sur toutes les autres limites du terrain, une clôture végétale sera implantée (ou doublera la clôture minérale). Cette clôture sera formée d'essences locales arbustives et arborescentes.

## **Dispositions applicables à la zone A (secteur A strict)**

### **Qualification de la zone**

---

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans le secteur A strict, seuls sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés en rouge sur les plans de zonage

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

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

---

1.1 Toutes constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, sauf celles visées à l'article 2.

1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3 Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités

1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes sauf ceux visés à l'article 2.

1.5 Le stationnement des caravanes sauf ceux visés à l'article 2.

1.6 Les dépôts de matériaux ou de déchets

1.7 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange, toutes les occupations du sols à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2.4

1.8 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

#### **Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

---

A condition que leur localisation ou leur destination :

- ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants.

2.1 Les constructions à usage agricole y compris celles destinées au logement des exploitants ainsi que leurs dépendances.

2.2 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3 Le changement de destination des bâtiments identifiés en rouge dans les documents graphiques du règlement (article L123-3-1 du code de l'urbanisme), sous les conditions que :

- ces bâtiments ne soient pas nécessaires à l'activité agricole,
- que les installations et aménagements ne nuisent pas au fonctionnement d'une exploitation agricole,
- que les caractéristiques principales des bâtiments soient respectées.

2.4 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange, seuls sont autorisés :

- les annexes de dimension mesurée et l'extension mesurée des habitations existantes, liées à des exploitations agricoles dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans création de nouveaux logements
- les annexes de dimension mesurée et l'extension mesurée des constructions agricoles existantes, dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, Le renouvellement de ces travaux est interdit, pendant un délai de dix ans, à partir de la date d'approbation du PLU, s'il conduit les surfaces construites depuis cette date à dépasser les seuils ainsi définis.
- la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation et les constructions détruites à la suite d'un d'effondrement de cavités souterraines dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines), avec une surface de plancher au maximum équivalente ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveaux logements
- la mise en conformité des installations agricoles
- les voiries et équipements liés
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

2.5 Le camping isolé dans les corps de ferme (dit camping à la ferme) et les aires naturelles de camping.

2.6 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels.

2.7 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



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

### Article A3 - Accès et voirie

---

#### 3.1 ACCES

3.1.1 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 fond voisin.

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

3.1.3 Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les nouveaux accès sur une route départementale seront aménagés en sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'elle empiète sur cette voirie.

3.1.4 Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

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

#### 3.2 VOIRIE

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

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

### Article A4 - Desserte par les réseaux

---

#### 4.1 EAU POTABLE

4.1.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

4.2.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (arrêté interministériel du 7 mars 2012).

Dans ce cas, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la compatibilité des

projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, ...) et de l'existant (végétation, puits, ...) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement restant à la charge du propriétaire.

4.2.3 Le raccordement des bâtiments agricoles doit être conforme au règlement sanitaire départemental.

### 4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

### 4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

4.4.2 Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

## **Article A5 - Caractéristiques des terrains**

---

Sans prescription spéciale

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

---

6.1 Sauf indications particulières portées au plan, les constructions doivent respecter un recul d'au moins :

- 35 m de l'axe des routes à grande circulation RD925 – RD940 pour les bâtiments d'exploitation agricole
- 75 m de l'axe des routes à grande circulation RD925 – RD940 pour les autres bâtiments
- 25 m de l'axe des autres RD et du VC11

- 10 m de l'axe des autres voies

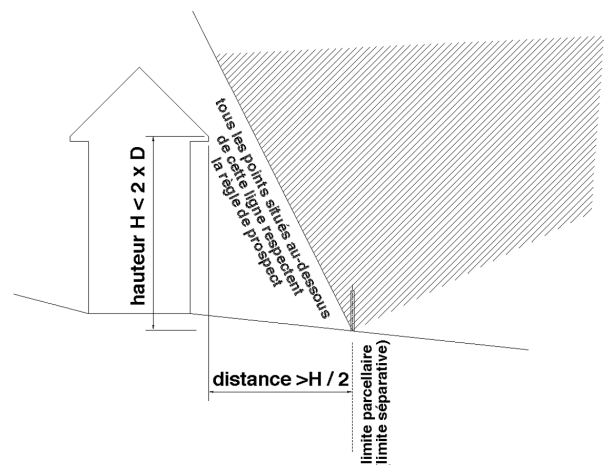
6.2 Lorsqu'existe un bâtiment implanté à une distance inférieure à celle mentionnée à l'article précédent, le recul applicable par rapport à la voie peut être réduit à cette distance dans les cas suivants :

- réhabilitation du bâtiment
- agrandissement du bâtiment
- démolition du dit bâtiment suivi d'une reconstruction pouvant inclure un agrandissement

## Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

7.1 Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 5 m.



## Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Pas de prescription spéciale.

## Article A9 - Emprise au sol

---

Pas de prescription spéciale.

## Article A10 - Hauteur maximum des constructions

---

10.1 La hauteur de toute construction à usage d'habitation ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 6 m à l'égout de toiture.

Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel moyen. Par terrain naturel moyen, on entend la moyenne arithmétique du terrain naturel à l'aplomb des quatre angles principaux du bâtiment concerné.

10.2 Les bâtiments identifiés en rouge dans les documents graphiques du règlement (article L123-3-1 du code de l'urbanisme) ne pourront pas faire l'objet de surélévation de plus de 1m en vue de créer un étage supplémentaire.

## **Article A11 - Aspect extérieur**

---

### 11.1 GENERALITES

11.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.1.3 Les façades seront de teinte non criarde.

### 11.2 SONT INTERDITS POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

11.2.1 Les enduits imitant des matériaux ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaing ou de brique creuse non revêtu d'enduit.

11.2.2 L'emploi de la tôle ondulée et de tous matériaux brillants.

11.2.3 Les toitures terrasses et les toitures monopentes sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site et pour les bâtiments annexes n'ouvrant pas sur la rue.

11.2.4 La pente des toitures devra être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale. Cette prescription ne concerne pas les vérandas. Une pente de toiture plus faible est admise pour les petits agrandissements couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue.

Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante, la pente des nouvelles toitures peut être la même que celle de la construction d'origine.

11.2.5 Les toitures à pente seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile vieillie au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup>, ou d'aspect similaire. Cette prescription ne concerne pas les vérandas. Les couvertures en chaume sont également autorisées. D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.2.6 Pour les constructions neuves, les panneaux solaires devront être intégrés au volume de la couverture (la pose en surépaisseur sur les éléments de couvertures est interdite) ou être cachés par les acrotères en cas de pose sur une toiture terrasse.

11.3 POUR LES BATIMENTS IDENTIFIES EN ROUGE dans les documents graphiques du règlement (article L123-3-1 du code de l'urbanisme), n'ayant plus de destination agricole :

- les transformations prévues ne doivent pas dénaturer les bâtiments :
  - la volumétrie générale ne doit pas être altérée,
  - les trames et la symétrie générale devront être respectées,

- les travaux ne devront pas effacer la typologie originelle du bâtiment (grange, étable, charreterie, pigeonnier, maison de ferme, maison de maître, etc ...). Par exemple, les structures porteuses des charreteries devront rester visibles.
- les colombages devront rester apparents.
- les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
- si des nouveaux percements doivent être réalisés, ils devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.
- d'une manière générale, les dispositions architecturales contemporaines sont autorisées, mais devront rester sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment. Des matériaux contemporains pourront être utilisés.

## **Article A12 - Stationnement**

---

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

## **Article A13 - Espaces libres et plantations**

---

13.1 Les espaces boisés et les alignements classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements y sont interdits.

13.2 Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, les alignements d'arbres de haut développement nécessaires au maintien du cadre naturel et au microclimat favorable à l'agriculture.

## Dispositions applicables aux secteurs Aa, Ab et Ac

### Qualification de la zone

Les zones agricoles (zones A) correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le secteur Aa correspond à des terrains bâtis où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le secteur Ab correspond au camping des Pommiers, où les aménagements liés à son activité sont autorisés, à la condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le secteur Ac correspond à un terrain utilisé par des services d'intérêt collectif, dont l'aménagement ne devra porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

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

### Article Aabc1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions et installations non désignées à l'article 2.

1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3 Les dépôts de déchets

1.4 Sauf dans le secteur Ac, les dépôts de matériaux

1.5 Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités

1.6 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et le stationnement des caravanes à l'exception de ceux visés à l'article 2.

1.7 Les alignements sur rue de plus de 2 garages individuels intégrés ou non dans des constructions à usage d'habitation.

1.8 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange, toutes les occupations du sols à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2.7.

1.9 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange ou dans les aires affectées par un risque d'inondation de sous-sol délimitées par des hachures de couleur verte :

- la modification des écoulements des eaux est interdite
- la création de sous-sols est interdite
- les clôtures ne devront pas faire obstacle à la circulation des eaux.

1.10 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés

## **Article Aabc2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

---

2.1 Les annexes de dimension mesurée, l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et les aménagements liés à ces constructions.

Le renouvellement de ces travaux est interdit, pendant un délai de dix ans, à partir de la date d'approbation du PLU, s'il conduit les surfaces construites depuis cette date à dépasser les seuils ainsi définis.

2.2 Dans le secteur Aa, la création d'habitation par changement de destination, à la condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

2.3 Dans le secteur Aa, la création de bâtiments à usage artisanal, commercial ou de bureau par changement de destination, à la condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et qu'elle n'entraîne, pour le voisinage, aucune incommodité (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.4 Dans le secteur Ab, les constructions et installations nécessaires à l'activité du camping, y compris le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

2.5 Dans le secteur Ab, le stationnement des caravanes, les mobil-homes et les habitations légères de loisir, à la condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

2.6 Dans le secteur Ac, les constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

2.7 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange, seuls sont autorisées :



- les annexes de dimension mesurée et l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements

Le renouvellement de ces travaux est interdit, pendant un délai de dix ans, à partir de la date d'approbation du PLU, s'il conduit les surfaces construites depuis cette date à dépasser les seuils ainsi définis.

- la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation et les constructions détruites à la suite d'un effondrement de cavités souterraines dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines), avec une surface de plancher au maximum équivalente ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveaux logements

- les voiries et équipements liés

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

2.8 Dans le secteur Aa, le stationnement de caravane limité à une caravane au plus par parcelle et à condition qu'elle ne soit pas utilisée en habitation ni visible de la voie publique.

2.9 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

2.10 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

### Article Aabc3 - Accès et voirie

---

#### 3.1 ACCES

3.1.1 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 fond voisin.

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

3.1.3 Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les nouveaux accès sur une route départementale seront aménagés en sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'elle empiète sur cette voirie.

3.1.4 Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

3.1.5 Tous nouveaux accès sur les RD n°940 et 925 seront interdits, sauf si les deux conditions suivantes sont réalisées :

- un trottoir public ou une bande en herbe existe devant la propriété et se prolonge sur au moins 100m de part et d'autre de la propriété

- une aire horizontale de 5m de longueur (comptée à partir de la chaussée) directement ouverte sur la route permet aux automobilistes une visibilité sur l'axe de circulation contigu de cette route d'au moins 100m.

## 3.2 VOIRIE

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

3.2.2 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque

## **Article Aabc4 - Desserte par les réseaux**

---

### 4.1 EAU POTABLE

4.1.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

4.2.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (arrêté interministériel du 7 mars 2012).

Dans ce cas, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la compatibilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, ...) et de l'existant (végétation, puits, ...) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement restant à la charge du propriétaire.

4.2.3 Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur.

### 4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus

défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

#### 4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

4.4.2 Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

### Article Aabc5 - Caractéristiques des terrains

---

Sans prescription spéciale

### Article Aabc6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

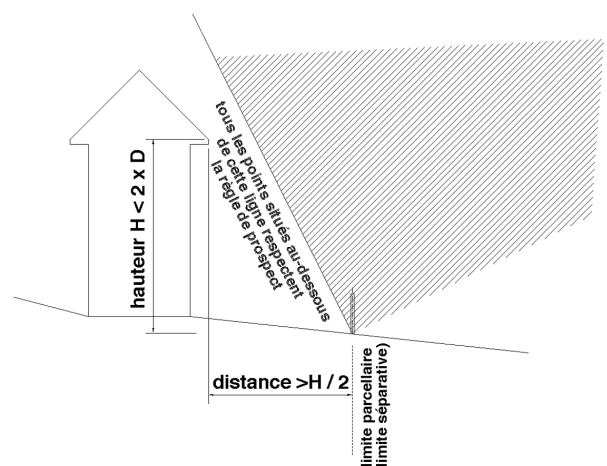
6.1 Sauf indications particulières portées au plan, les constructions doivent observer un recul d'au moins 5m en arrière de la voie ou de l'emprise publique.

6.2 Des implantations autres peuvent être autorisées dans le cas de terrain situé entre des constructions existantes constituant un ordre continu de fait, lequel sera alors respecté.

### Article Aabc7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

7.1 Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 3 m.



## **Article Aabc8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

8.1 Les constructions doivent être soit jointives, soit observer un écartement au moins égal à 1,5 m.

## **Article Aabc9 - Emprise au sol**

---

9.1 Dans le secteur Aa, l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie totale de la parcelle.

9.2 Dans le secteur Ac, l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 5% de la superficie totale de la parcelle.

## **Article Aabc10 - Hauteur maximum des constructions**

---

10.1 La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder un rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni 4 m à l'égout de toiture.

Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel moyen. Par terrain naturel moyen, on entend la moyenne arithmétique du terrain naturel à l'aplomb des quatre angles principaux du bâtiment concerné.

Cette règle ne s'applique que pour les parties de bâtiments réalisées en extension et pour les surélévations.

10.2 La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

## **Article Aabc11 - Aspect extérieur**

---

### 11.1 GENERALITES

11.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

### 11.2 ADAPTATION AU SOL

11.2.1 Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

### 11.3 FAÇADES

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec celles rencontrées sur les bâtiments existants,

11.3.2 Les façades seront de teinte non criarde.

11.3.3 Les enduits imitant des matériaux (faux bossage imitant la pierre par exemple) ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (parpaing ou brique creuse non revêtus par exemple) sont interdits.

11.3.4 Les maçonneries traditionnelles (brique, silex ou grès) ne doivent pas être recouvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou d'aspect médiocre, la pose d'un enduit sera admise.

11.3.5 Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (lambrequins, épis de faîtage, bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ...).

11.3.8 Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

## 11.4 TOITURES

11.4.1 La pente des toitures devra être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale. Cette prescription ne concerne pas les vérandas. Une pente de toiture plus faible est admise pour les petits agrandissements couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue.

Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante, la pente des nouvelles toitures peut être la même que celle de la construction d'origine.

11.4.2 Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont interdites sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site et s'inscrivant dans une combinaison de plusieurs volumes, ainsi que pour les bâtiments annexes n'ouvrant pas sur la rue.

11.4.3 Les toitures à pente seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile vieillie au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup>, ou d'aspect similaire. Cette prescription ne concerne pas les vérandas. Les couvertures en chaume sont également autorisées. D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.4 Pour les constructions neuves, les panneaux solaires devront être intégrés au volume de la couverture (la pose en surépaisseur sur les éléments de couvertures est interdite) ou être cachés par les acrotères en cas de pose sur une toiture terrasse.

## 11.5 CLOTURES

11.5.1 Les clôtures lorsqu'elles comportent un grillage ne dépasseront pas 1,20m. Dans ce cas, elles pourront comporter un soubassement opaque qui ne dépassera pas 0,50 m. Dans tous les autres cas la hauteur maximum est portée à 2,00 m.

11.5.2 Les murs de clôture opaques seront réalisés avec des matériaux modernes ou traditionnels ne présentant pas de façades lisses et monotones. S'ils dépassent 4m de longueur, ils ne devront pas être revêtus uniquement d'enduit, mais comporter des

modénatures en matériaux naturels (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex (s'harmonisant avec les façades des constructions).

11.5.3 Si les clôtures sont végétales, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères (thuyas, ...).

## **Article Aabc12 - Stationnement**

---

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 Des aires de stationnement d'au moins 25m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- pour les logements :

. 2 places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.

- pour les activités :

. 1 place pour 2 emplois non compris la surface de stationnement à réserver pour les camions

Ces règles pourront être adaptées en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaire en fonction d'une part de la nature des opérations, d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements de quartier en matière de stationnement.

12.3 Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur pourra réaliser une partie des aires demandées sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale, ou participer à la réalisation d'un parking public proportionnellement au nombre de places qui lui sont nécessaires.

## **Article Aabc13 - Espaces libres et plantations**

---

13.1 Les surfaces libres de toutes constructions 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 espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

13.3 OBLIGATION DE PLANTER:

13.3.1 Les plantations doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

## **Dispositions applicables à la zone N (secteurs Ns, NI et Nm)**

### **Qualification de la zone**

---

La zone naturelle et forestière comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur Ns est un secteur naturel strict. Il correspond à des terrains naturels, où seuls les aménagements publics sont autorisés.

Le secteur NI est protégé en tant qu'espace remarquable du littoral ; ce secteur inclut une large frange maritime s'étendant sur la mer jusqu'à 3 milles nautiques de la ligne de base (la ligne de base est normalement constituée par la laisse de basse mer, c'est-à-dire la limite des zones toujours couvertes par la mer quelle que soit la marée, en l'absence de phénomènes météo-océanographiques exceptionnels).

Le secteur Nm correspond au territoire de la commune s'étendant sur la mer entre 3 et 12 milles nautiques de la ligne de base.

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

#### **Article Nslm1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- 1.1 Toutes constructions de quelque nature qu'elles soient, sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.4 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.
- 1.5 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange, toutes les occupations du sols à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2.7.

#### **Article Nslm2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

---

- 2.1 Dans le secteur Ns, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- 2.2 Les aménagements publics



2.3 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

2.4 Dans le secteur Nm, dans le cadre de l'application des articles L2124-1 et L2124-2 du code général de la propriété des personnes publiques, les ouvrages et installations d'intérêt collectif, concourant à la mise en valeur du paysage ou des milieux (notamment en termes d'intégration visuelle, de sauvegarde des espèces, de tourisme, d'économie, etc.) ou liés à l'exercice d'un service public dont la localisation au bord de mer s'impose pour des raisons topographiques ou techniques impératives, sous les conditions :

- que les implantations soient réversibles, notamment en ce qui concerne leur impact sur le paysage, les milieux et sur l'état naturel du rivage de la mer, dans des conditions économiquement acceptables
- que les aménagements n'empêchent pas l'accès du public à la plage

2.5 Dans le secteur Nm, sous réserve que leur conception permette, dans des conditions économiquement acceptables, leur démontage et celui des ouvrages qui leur sont associés, suffisant pour rétablir un équilibre environnemental et un paysage comparables à ce qu'il était avant leur construction :

- la construction d'équipements de production d'énergie renouvelables (éoliennes, hydroliennes, ...) et les composants qui leur sont associés
- les canalisations enterrées sous le fond de la mer, nécessaires à la connexion de ces équipements

2.6 Dans le secteur NI, les aménagements légers définis par l'article R.146-2 du code de l'urbanisme. La partie du secteur NI comprise dans le domaine public maritime est en outre assujettie à l'application des articles L2124-1 et L2124-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

2.7 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange, seuls sont autorisés :

- les voiries et équipements liés
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

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

### Article Nslm3 - Accès et voirie

---

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

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

### Article Nslm4 - Desserte par les réseaux

---

4.1 Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

## **Article Nslm5 - Caractéristiques des terrains**

---

Pas de prescription spéciale.

## **Article Nslm6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Pas de prescription spéciale.

## **Article Nslm7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Pas de prescription spéciale.

## **Article Nslm8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Pas de prescription spéciale.

## **Article Nslm9 - Emprise au sol**

---

Pas de prescription spéciale.

## **Article Nslm10 - Hauteur maximum des constructions**

---

Pas de prescription spéciale.

## **Article Nslm11 - Aspect extérieur**

---

Pas de prescription spéciale.

## **Article Nslm12 - Stationnement**

---

Pas de prescription spéciale.

## **Article Nslm13 - Espaces libres et plantations**

---

13.1 Les espaces boisés et les alignements classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements y sont interdits.

13.2 Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, les alignements d'arbres de haut développement nécessaires au maintien du cadre naturel et au microclimat favorable à l'agriculture.

## **Dispositions applicables a la zone N (secteurs Na, Nb, Nc, Nd)**

### **Qualification de la zone**

---

La zone naturelle et forestière (zone N) comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les secteurs Na correspondent à des terrains bâtis où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les secteurs Nb correspondent à des terrains bâtis où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée, sans changement de destination, sont autorisées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le secteur Nc correspond au château des Hogues, où les aménagements liés son activité de soins sont autorisés, à la condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

Le secteur Nd correspond à des terrains utilisés par les services d'intérêt collectif, dont l'aménagement ne devra porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

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

#### **Article Nabcd1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1.1 Les constructions et installations non désignées à l'article 2.

1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3 Les dépôts de déchets

1.4 Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités

1.5 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et le stationnement des caravanes à l'exception de ceux visés à l'article 2.

1.6 Les alignements sur rue de plus de 2 garages individuels intégrés ou non dans des constructions à usage d'habitation.

1.7 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents

graphiques par des hachures horizontales de couleur orange, toutes les occupations du sols à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2.6

1.8 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange ou dans les aires affectées par un risque d'inondation de sous-sol délimitées par des hachures de couleur verte :

- la modification des écoulements des eaux est interdite
- la création de sous-sols est interdite
- les clôtures ne devront pas faire obstacle à la circulation des eaux.

1.9 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés

## **Article Nabcd2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

---

2.1 Sauf dans le secteur Nb, les annexes de dimension mesurée, l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et les aménagements liés à ces constructions.

Le renouvellement de ces travaux est interdit, pendant un délai de dix ans, à partir de la date d'approbation du PLU, s'il conduit les surfaces construites depuis cette date à dépasser les seuils ainsi définis.

2.2 Dans le secteur Na, la création d'habitation par changement de destination, à la condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

2.3 Dans le secteur Nb, l'extension mesurée jointive des constructions existantes dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, et les aménagements liés à ces constructions, sans changement de destination

2.4 Dans le secteur Nc, les constructions et installations liées à l'activité de soin et d'hébergement, y compris les logements des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

2.5 Dans le secteur Nd, les constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

2.6 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines délimités sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange, seuls sont autorisés :

- les annexes de dimension mesurée et l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements

Le renouvellement de ces travaux est interdit, pendant un délai de dix ans, à partir de la date d'approbation du PLU, s'il conduit les surfaces construites depuis cette date à dépasser les seuils ainsi définis.

- la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation et les constructions détruites à la suite d'un effondrement de cavités souterraines dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines), avec une surface de plancher au maximum équivalente ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveaux logements
- les voiries et équipements liés
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

2.7 Le stationnement de caravane limité à une caravane au plus par parcelle et à condition qu'elle ne soit pas utilisée en habitation ni visible de la voie publique.

2.8 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

2.9 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

### Article Nabcd3 - Accès et voirie

---

#### 3.1 ACCES

3.1.1 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 fond voisin.

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

3.1.3 Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les nouveaux accès sur une route départementale seront aménagés en sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'elle empiète sur cette voirie.

3.1.4 Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

3.1.5 Tous nouveaux accès sur les RD n°940 et 925 seront interdits, sauf si les deux conditions suivantes sont réalisées :

- un trottoir public ou une bande en herbe existe devant la propriété et se prolonge sur au moins 100m de part et d'autre de la propriété
- une aire horizontale de 5m de longueur (comptée à partir de la chaussée) directement ouverte sur la route permet aux automobilistes une visibilité sur l'axe de circulation contigu de cette route d'au moins 100m.

#### 3.2 VOIRIE

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

3.2.2 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque

## **Article Nabcd4 - Desserte par les réseaux**

---

### 4.1 EAU POTABLE

4.1.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

4.2.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (arrêté interministériel du 7 mars 2012).

Dans ce cas, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la compatibilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, ...) et de l'existant (végétation, puits, ...) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement restant à la charge du propriétaire.

4.2.3 Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur.

### 4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

## 4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

4.4.2 Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

### Article Nabcd5 - Caractéristiques des terrains

---

Sans prescription spéciale

### Article Nabcd6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

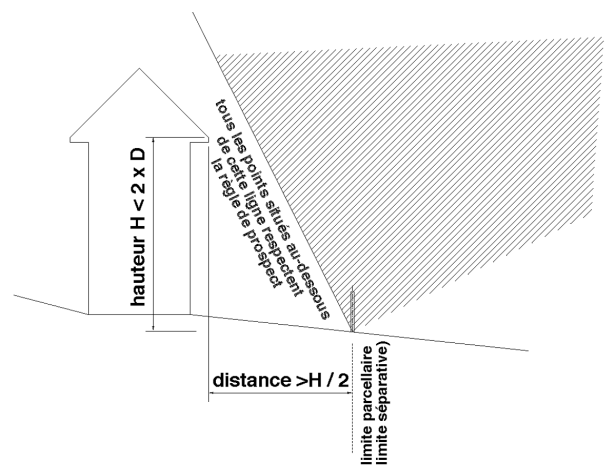
6.1 Sauf indications particulières portées au plan, les constructions doivent observer un recul d'au moins 5m en arrière de la voie ou de l'emprise publique.

6.2 Des implantations autres peuvent être autorisées dans le cas de terrain situé entre des constructions existantes constituant un ordre continu de fait, lequel sera alors respecté.

### Article Nabcd7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

7.1 Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 3 m.



### Article Nabcd8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

8.1 Les constructions doivent être soit jointives, soit observer un écartement au moins égal à 1,5 m.



## **Article Nabcd9 - Emprise au sol**

---

9.1 Dans les secteurs Na et Nb, l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie totale de la parcelle.

9.2 Dans le secteur Nc, l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 10% de la partie de la parcelle inscrite dans le secteur Nc.

## **Article Nabcd10 - Hauteur maximum des constructions**

---

10.1 Dans les secteurs Na et Nb, la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder un rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni 4 m à l'égout de toiture.

10.2 Dans le secteur Nc, la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, ni 9m au faîtage des bâtiments, hors cheminées et édicules techniques.

10.3 Dans le secteur Nd, la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder 10m au faîtage des bâtiments, hors cheminées et édicules techniques.

Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel moyen. Par terrain naturel moyen, on entend la moyenne arithmétique du terrain naturel à l'aplomb des quatre angles principaux du bâtiment concerné.

10.4 La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

## **Article Nabcd11 - Aspect extérieur**

---

### 11.1 GENERALITES

11.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

### 11.2 ADAPTATION AU SOL

11.2.1 Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

### 11.3 FAÇADES

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec celles rencontrées sur les bâtiments existants,

11.3.2 Les façades seront de teinte non criarde.

11.3.3 Les enduits imitant des matériaux (faux bossage imitant la pierre par exemple) ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (parpaing ou brique creuse non revêtus par exemple) sont interdits.

11.3.4 Les maçonneries traditionnelles (brique, silex ou grès) ne doivent pas être recouvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou d'aspect médiocre, la pose d'un enduit sera admise.

11.3.5 Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (lambrequins, épis de faîtage, bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ...).

11.3.8 Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

## 11.4 TOITURES

11.4.1 La pente des toitures devra être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale. Cette prescription ne concerne pas les vérandas. Une pente de toiture plus faible est admise pour les petits agrandissements couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue.

Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante, la pente des nouvelles toitures peut être la même que celle de la construction d'origine.

11.4.2 Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont interdites sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site et s'inscrivant dans une combinaison de plusieurs volumes, ainsi que pour les bâtiments annexes n'ouvrant pas sur la rue.

11.4.3 Les toitures à pente seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile vieillie au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup>, ou d'aspect similaire. Cette prescription ne concerne pas les vérandas. Les couvertures en chaume sont également autorisées. D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.4 Pour les constructions neuves, les panneaux solaires devront être intégrés au volume de la couverture (la pose en surépaisseur sur les éléments de couvertures est interdite) ou être cachés par les acrotères en cas de pose sur une toiture terrasse.

## 11.5 CLOTURES

11.5.1 Les clôtures lorsqu'elles comportent un grillage ne dépasseront pas 1,20m. Dans ce cas, elles pourront comporter un soubassement opaque qui ne dépassera pas 0,50 m. Dans tous les autres cas la hauteur maximum est portée à 2,00 m.

11.5.2 Les murs de clôture opaques seront réalisés avec des matériaux modernes ou traditionnels ne présentant pas de façades lisses et monotones. S'ils dépassent 4m de longueur, ils ne devront pas être revêtus uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en matériaux naturels (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex (s'harmonisant avec les façades des constructions).

11.5.3 Si les clôtures sont végétales, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères (thuyas, ...).

## **Article Nabcd12 - Stationnement**

---

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 Des aires de stationnement d'au moins 25m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- pour les logements :

. 2 places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.

- pour les activités :

. 1 place pour 2 emplois non compris la surface de stationnement à réserver pour les camions

Ces règles pourront être adaptées en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaire en fonction d'une part de la nature des opérations, d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements de quartier en matière de stationnement.

12.3 Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur pourra réaliser une partie des aires demandées sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale, ou participer à la réalisation d'un parking public proportionnellement au nombre de places qui lui sont nécessaires.

## **Article Nabcd13 - Espaces libres et plantations**

---

13.1 Les surfaces libres de toutes constructions 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 espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

13.3 OBLIGATION DE PLANTER:

13.3.1 Les plantations doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.