

# **Commune de MOGNEVILLE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **MISE EN COMPATIBILITE avec DUP**

DOCUMENT  
PROVISOIRE

**REGLEMENT ECRIT**

## SOMMAIRE

<b>TITRE 1 – Préambule</b>	<b>2</b>
 <b>TITRE 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	 <b>7</b>
Zone UA	8
Zone UD	21
Zone UE	34
 <b>TITRE 3 – Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	 <b>42</b>
Zone 1 AUe	43
Zones 1 AUh, 1 AUp et 2AUh	52
Zone A	68
Zone N	77

**Les dispositions qui sont ajoutées, modifiées ou supprimées figurent en rouge**

# **TITRE 1**

## **Préambule**

X0 **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

X1 Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité de la commune de Mogneville.

X2 **ARTICLE 2 - PORTÉES RESPECTIVES DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES RÉGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).

b) L'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme concernant "les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics..." reste applicable malgré les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

c) Les dispositions prévues aux titres I, II et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

X3 **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U) et en zones naturelles (indicatifs AU, A ou N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

X3a - les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER).

X3b - les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

X3c - dans les zones urbaines, les terrains cultivés inconstructibles à protéger (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

- les tracés de principe des voies nouvelles à créer.

**X4      ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

**X5      ARTICLE 5 - PERMIS DE DÉMOLIR**

X6b      En application des articles L. 430-1 et L. 430-2 du Code de l'Urbanisme, les démolitions, en tout ou partie, d'un bâtiment situé dans les zones UA, UD et N délimitées au Plan Local d'Urbanisme sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

**X10      ARTICLE 6 - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

X12      Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU.

# RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME

Décret n°76-276 du 29 mars 1976 modifié

-----

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

## LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE R. 111-2 (D. n° 98-913 du 12 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### ARTICLE R. 111-3-2 (D. n° 77-755 du 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### ARTICLE R. 111-4 (D. n° 77-755 du 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

#### ARTICLE R. 111-14-2 (D. n° 77-1141 du 12 octobre 1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### ARTICLE R. 111-15 (D. n° 98-913 du 12 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

### **ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

#### ARTICLE R. 111-21 (D. n° 77-755 du 7 juillet 1977)

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

## **TITRE 2**

### **Dispositions applicables aux zones urbaines**



# **ZONE UA**

1A      **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

Caractère de la zone : zone urbaine centrale correspondant au noyau ancien de la commune. Les constructions, qu'il s'agisse d'habitations ou de dépendances, sont édifiées à l'alignement des voies et forment un front bâti remarquablement homogène. C'est une zone qui dégage une grande impression de densité.

La zone UA regroupe certains éléments qui participent au dynamisme de la commune (mairie, église et commerces).

2A1      **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

50A2      Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

56A1b      - les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

59A1b      - les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.

60A1      - les établissements hippiques.  
- les bâtiments d'élevage de toute nature.

62A1      - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

63A1      - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1° du Code de l'Urbanisme.

64A1      - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

65A1      - les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

67A1      - les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 (alinéa b) du code de l'Urbanisme.

68A1 - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme.

69A1 - l'ouverture et exploitation de carrières.

2A2 **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL  
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ac . Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Af . Les terrains cultivés à protéger figurant au plan sont totalement inconstructibles (article L. 123-1-9° du code de l'urbanisme) quels que soient les équipements, le cas échéant, qui les desservent.

Ag . Toute modification de l'aspect extérieur des constructions est soumise à la déclaration préalable prévue aux articles R. 422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5A2 **II - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

6A2 **III - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

34A2b - les constructions et installations à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

13A2j - l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.

- l'extension des constructions à usage de commerce.

- 35A2 - les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 45A2 - la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations, à l'exception des pylônes lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- 49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- 44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux 3 derniers alinéas rappelés ci-avant.

## 75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 77A3 **I - Accès**

- 78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- 78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

- 79A3c      Aucun accès direct n'est autorisé sur le sentier rural dit de la Briqueterie.
- 88A3      Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.
- 89A3      **II - Voirie**
- 93A3      Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.
- 94A3      Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 95A3      Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 97A3      La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.
- 96A4      **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**
- 98A4      **I - Eau potable**
- 100A4a    L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- 102A4      **II - Assainissement**
- 103A4      **1. Eaux usées :**
- 104A4      Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 106A4      Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 13-31-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- 107A4      L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

Le traitement des eaux pluviales se fera selon la législation du Code de la santé Publique et du Règlement Sanitaire Départemental.

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement 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.

115A4 **III - Électricité**

116A4 Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

118A5 **ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Sans objet.

136A6 **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

137A6a Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu des rues Paul Faure, Pasteur, du Château d'Eau et la Place du Raye.

138A6b Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

150A6a Cette disposition ne s'applique pas :

146A6i - lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas à l'alignement ou dont l'extension à l'alignement n'est pas possible pour des raisons techniques.

146A6L - lorsque le projet concerne une construction qui ne peut être édifiée à l'alignement parce que la façade du terrain est déjà bâtie.

146A6k - lorsqu'il s'agit de la réfection, l'adaptation ou la réhabilitation d'une construction existante qui n'est pas à l'alignement (en partie ou en totalité).

150A6a4 - pour les bâtiments à usage d'activité autorisés dans la zone.

150A6a5 - pour les bâtiments annexes.

- 143A6c Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UA11.
- 159A6 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- 1A7 **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**
- 2A7a Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à renforcer le caractère de front bâti continu de la zone UA.
- 2A7c Les constructions à usage d'habitation peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- 3A7 Dans tous les cas, les constructions édifiées à l'alignement doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales.
- 2A7f Pour les constructions à usage d'habitation qui ne seraient pas édifiées à l'alignement, celles-ci peuvent être édifiées en limite séparatives, accolées à une construction existante ou situées à 3 m au minimum des limites séparatives.
- 6A7a Les annexes doivent être édifiées accolées à une constructions existante.
- 6A7g1 Les constructions ou installations à usage d'activités non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.
- 21A7 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

13A8 **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME  
PROPRIÉTÉ**

15A8 Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

16A8 Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

19A8 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

21A8 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

19A9 **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

20A9 Non réglementé.

26A10 **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE  
DES CONSTRUCTIONS**

28A10a Définition de la hauteur au faîtage :  
la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

30A10 La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faîtage.

35A10 Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

39A10 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.



34B11 **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

36B11 GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

36B11d ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

43B11 Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

43B11a Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

43B11c En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant, pour les parties apparentes, l'aspect des matériaux locaux (brique rouge, pierre).

45B11c MATERIAUX

46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens (ton pierre) au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...) à l'exclusion du blanc pur.

46B11b Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge uniforme, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

47B11b BAIES

48B11b Les baies seront plus hautes que larges.

48B11a1 Ne sont pas concernées par la règle ci-dessus :

48B11b1 - les vitrines des commerces situées en pied d'immeuble,

48B11b2 - les ouvertures éclairant les sous-sols,

48B11B4 - les petites ouvertures (60 x 60),

48B11b3 - les baies coulissantes et les portes-fenêtres.

48B11c SOUS-SOLS

49B11b1 Les sous-sols sont interdits.

49B11q Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne sera pas supérieur à 0,60 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus défavorable et les parties de la substruction apparentes seront traitées à l'identique du restant de la façade.

49B11r MENUISERIES

50B11b Les fenêtres seront en bois peint ou en PVC avec des profils fins et moulurés (profil central de 11,5 cm maximum pour le PVC) de dimension 1,00 x 1,35 m à 4 carreaux ou 1,00 x 1,45 à 6 carreaux.

50B11d Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculi arrondi, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

50B11f Les fenêtres éclairant les pièces principales seront à 2 vantaux et 6 carreaux. Cette disposition ne s'applique pas pour les lucarnes en toiture et les petites ouvertures.

52B11 TOITURES

54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

54B11d Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à croupe ou à bâtières.

54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

54B11e1 - posés au nu du plan de couverture,

54B11e2 - plus hauts que larges ( $H \geq L \times 1,3$ ).

55B11a A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants.

- 55B11c A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.
- 56B11 A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.
- 58B11b A l'exception des vérandas, les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m<sup>2</sup>) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite.
- 61B11 ANNEXES
- 62B11b Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.
- 62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.
- 64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

#### VERANDAS

- 60B11d Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.
- 60B11e Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.
- 65B11 CLÔTURES
- 66B11e Les murs existants sur rue en brique ou pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.
- 66B11d Les clôtures sur rue auront une hauteur minimum de 2,00 m ; elles devront être constituées de murs en brique rouge en terre cuite, pleines ou de parement, en pierre calcaire taillée ou réalisées avec des matériaux recouverts d'un enduit "ton pierre calcaire". La hauteur de la partie pleine ne pourra être inférieure à 1,40 m et devra être surmontée d'une palissade en bois ou PVC ou d'une grille constituée de barreaux droits.

75B11 Les portails seront en bois, en PVC ou en métal, peints dans les gammes de blanc cassé et de gris. Ils seront soit pleins soit à claire-voie avec un barreaudage vertical. Dans ce dernier cas, ils devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 1/3 du portail.

La hauteur des portails est fixée à 1,80 m minimum.

72B11 Les clôtures implantées en limites séparatives seront de préférence constituées :

- soit de murs recouverts d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux traditionnels locaux,
- soit de haies vives,
- soit d'un grillage pouvant être monté sur une plaque béton d'une hauteur maximale de 0,50 m.

69B11a Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites ; elles sont limitées à une plaque d'une hauteur maximale de 0,50 m pour les clôtures édifiées en limite séparative.

## 69B12 **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

76B12 - pour les constructions à usage de commerce,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

83B12d - pour les établissements recevant du public,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de construction.

83B12b - pour les établissements à usage d'activités autorisées,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de construction.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

88B13     **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

91B13     **PROTECTION PARTICULIÈRE**

91B13d     . Les terrains cultivés à protéger figurant au plan sont totalement inconstructibles (article L. 123-1-9° du code de l'urbanisme) quels que soient les équipements, le cas échéant, qui les desservent.

92B13     **OBLIGATION DE PLANTER**

97B13     Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).  
L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

118B14     **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

120B14     Non réglementé.

## **ZONE UD**

## 1A **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

Caractère de la zone : zone urbaine de type pavillonnaire correspondant aux extensions récentes de Mogneville. Le tissu urbain apparaît assez lâche, aéré.

Cette zone, très étendue, couvre une large partie du périmètre aggloméré : elle concerne les terrains situés de part et d'autre de la rue Paul Faure.

Implanté en retrait des voies et des limites séparatives, le bâti est diffus et discontinu.

La zone UD comprend deux secteurs spécifiques : UDp et UDr.

Le secteur UDp concentre plusieurs équipements publics (école, salle des fêtes, salle pour les associations et parc public...) ou d'intérêt général. Le regroupement spatial de toutes ces structures qualifie cet espace en tant que pôle d'équipements.

Le secteur UDr a été défini compte tenu de la forte proportion d'eau dans le sol à certains endroits. Localisé dans la partie Sud du village (portion de la rue Faure, les rues du 8 mai 1945, de la Salle, du Saint-Sacrement et de Varennes) et sur une section de la rue Pasteur, il signale la présence de zones humides. Les constructions sont soumises à des prescriptions particulières (interdiction d'édifier des sous-sols).

## 2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

### **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### 3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Ac . Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Af . Les terrains cultivés à protéger figurant au plan sont totalement inconstructibles (article L. 123-1-9° du code de l'urbanisme) quels que soient les équipements, le cas échéant, qui les desservent.
- Ag . Toute modification de l'aspect extérieur des constructions est soumise à la déclaration préalable prévue aux articles R. 422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**7A2 II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

**Dans toute la zone UD sauf UDp**

- 13A2c - les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances normales.
- 13A2d - les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation.
- 13A2f - l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.
- 13A2g - les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.
- 15A2b - les constructions à usage de bureaux liées au secteur tertiaire à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée ; la SHON consacrée aux bureaux ne pourra excéder 25 % (en une ou plusieurs fois) de la SHON de l'habitation.
- 15A2c1 - les équipements collectifs destinés à la population dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne ou nuisances pour le voisinage.
- 16A2b - l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité agricole existants à condition qu'elles concernent des bâtiments de stockage ou d'entrepôt n'apportant pas de nuisance ou de gênes au voisinage.
- 33A2b - les constructions et installations à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 43A2a - les équipements publics (constructions, installations, ouvrages...).



- 46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur à l'exception des pylônes et des antennes.
- 45A2 - la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- 44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux 3 derniers alinéas rappelés ci-avant.

#### **Dans le secteur UDp**

- 13A2c - les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances normales.
- 14A2a - les constructions à usage de commerce.
- 23A2 - les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- 43A2a - les équipements publics ou d'intérêt général (constructions, installations, ouvrages...).
- 27A2b - le mobilier urbain (panneaux d'information, bancs...).
- 27A2d - les aires de jeux.
- 39A2 - les bureaux, logements, garages, ateliers techniques, cantine, installations sportives (...) dès lors qu'ils sont liés à un équipement d'intérêt général existant ou projeté.

#### **Dans les terrains cultivés protégés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme**

Les abris de jardins à condition que leur surface au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

77A3 **I - Accès**

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

89A3 **II - Voirie**

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

97A3 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

96A4 **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

Le traitement des eaux pluviales se fera selon la législation du Code de la santé Publique et du Règlement Sanitaire Départemental.

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement 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.

115A4 **III - Électricité**

116A4 Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitation nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

118A5 **ARTICLE UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

148A6c Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert le terrain.

150A6 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

161A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

159A6 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

1A7 **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

3A7a Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

5A7c Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

6A7e Les annexes peuvent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

13A8 **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

15A8 Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

16A8 Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

19A9 **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

26A10 **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Dans toute la zone :**

28A10a Définition de la hauteur au faîtage :  
la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

**Dans toute la zone , sauf le secteur UDp :**

30A10 La hauteur maximale au faîtage des constructions est limitée à 9 m.

32A10a La hauteur maximale au faîtage des bâtiments annexes indépendants (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher...) est fixée à 5 m au faîtage.

35A10 Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

**Dans le secteur UDp :**

- 29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m au faîtage.
- 33A10 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

34B11 **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

36B11 GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

**Dans la zone UD, sauf le secteur UDp :**

36B11d ASPECT

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

45B11c MATERIAUX

46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...) à l'exclusion du blanc pur.

46B11a Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

46B11b Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge, à l'exclusion de teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

47B11b BAIES

48B11b Les baies seront plus hautes que larges.

48B11a1 Ne sont pas concernées par la règle ci-dessus :

- 48B11b1 - les vitrines des commerces situées en pied d'immeuble,
- 48B11b2 - les ouvertures éclairant les sous-sols,
- 48B11B4 - les petites ouvertures (60 x 60),
- 48B11b3 - les baies coulissantes et les portes-fenêtres.

48B11c SOUS-SOLS

49B11 Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

49B11r MENUISERIES

50B11 Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

50B11b Les fenêtres seront en bois peint ou en PVC avec des profils fins et moulurés (profil central de 11,5 cm maximum pour le PVC) de dimension 1,00 x 1,35 m à 4 carreaux ou 1,00 x 1,45 à 6 carreaux.

50B11d Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculi arrondi, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

50B11e Les volets seront en bois peint ou en PVC, à barres et sans écharpes ; ils pourront être persiennés.

50B11f Les fenêtres éclairant les pièces principales seront à 2 vantaux. Cette disposition ne s'applique pas pour les petites ouvertures et les lucarnes en toiture.

50B11g Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes ou "teinte bois".

52B11 TOITURES

54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

54B11b Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils constituent une partie de la toiture et représentent un élément architectonique (élément de liaison, attique...) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/3 de la surface couverte par la toiture.

55B11b A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants, inclinés à 45° minimum sur l'horizontale.

59B11c A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates, de tuiles mécaniques (20 au m<sup>2</sup> environ), en ardoise naturelle ou matériaux (20 x 30) de teinte ardoise en pose droite.

54B11d Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

54B11e1 - posés au nu du plan de couverture,

54B11e2 - plus hauts que larges ( $H \geq L \times 1,3$ ),

59B11f1 Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

## 61B11 ANNEXES

61B11d La pente des toitures des annexes indépendantes comprenant deux versants minimum ne pourra être inférieure à 30° sur l'horizontale.

61B11f Les toitures des annexes pourront être constituées d'un seul versant si elles sont accolées à une construction.

63B11 Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.

## VERANDAS

60B11d Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction.

60B11e Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

## 65B11 CLÔTURES

66B11g Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 2,00 m et seront constituées :

- soit d'un muret dont la hauteur n'excédera pas 1,00 m ; il sera surmonté au choix d'un grillage, d'une grille à barreaudage droit ou d'une palissade,

- soit d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur et doublé d'une haie vive.

- 68B11b Les clôtures en limite séparatives seront constituées :
- soit d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur. Le grillage peut être monté sur une plaque de soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m.
  - soit d'une haie reprenant les essences implantées localement.

- 75B11 Les portails seront en bois, en PVC ou en métal, peints dans la même gamme que les menuiseries de la construction principale. Ils seront soit pleins soit à claire-voie avec un barreaudage vertical.

**De plus dans le secteur UDr**

- 49B11b Les sous-sols enterrés sont interdits ; toutes les constructions devront être édifiées sur un vide sanitaire ou sur une dalle flottante.

69B12 **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- 71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- 72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

- 73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

- 75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction.

- 76B12 - pour les constructions à usage de commerce de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- 79B12 - pour les établissements d'enseignement :

- 80B12 . du premier degré  
 - 1 place de stationnement par classe.

- 81B12 . du second degré  
 - 2 places de stationnement par classe.

- 83B12b - pour les établissements à usage d'activités autorisées,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de construction.



83B12d - pour les établissements recevant du public,  
. 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de construction.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### 88B13 **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### 91B13 **PROTECTION PARTICULIÈRE**

91B13d Les terrains cultivés à protéger figurant au plan sont totalement inconstructibles à l'exception des abris de jardin dont la surface au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> (article L. 123-1-9° du code de l'urbanisme) quels que soient les équipements, le cas échéant, qui les desservent.

#### 92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

### 118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **Dans toute la zone UD**

Pour toute construction, le COS est fixé à 0,30.

134B14 Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale lorsque le COS fixé ci-dessus ne permet pas d'édifier, sur un terrain existant, au moins 150m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette (SHON) à usage d'habitation, le COS applicable dans ce cas est celui qui permet la réalisation de cette surface minimale de plancher.

129B14a Le COS n'est pas applicable aux constructions publiques ou aux aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

**ZONE UE**

1A      **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

Caractère de la zone : la zone UE est une zone urbaine qui a vocation à recevoir des activités économiques. Elle est localisée en limite Ouest du territoire communal.

2A1      **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

49A2      **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

50A2b      Est interdit :

52A2      - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

**ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

3A1      **I - Rappels**

Aa      . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ab      . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ac      . Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ag      . Toute modification de l'aspect extérieur des constructions est soumise à la déclaration préalable prévue aux articles R. 422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

7A1      **II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

14A2a      - les constructions à usage de commerce.

15A2a      - les constructions à usage de bureaux.

- 28A2 - les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R. 442-2, alinéa b du Code de l'Urbanisme, liées aux activités autorisées dans la zone.
- 33A2 - les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt.
- 35A2 - les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976 à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 37A2a - les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice des activités autorisées et que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.
- 39A2 - les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.
- 39A2c - les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif ou de restauration, dès lors qu'elles sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- 43A2d - les équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).
- 43A2j - les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagements, ouvrages, constructions ou installations).
- 46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- 45A2 - la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 48A2 - l'extension de faible importance des immeubles existants sous réserve que l'extension projetée ne dépasse pas (en une ou plusieurs fois) 10 % de la Surface Hors Œuvre Nette réalisée avant l'entrée en vigueur du présent PLU.

49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux 4 derniers alinéas rappelés ci-avant.

## 75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### 77A3 **I - Accès**

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

88A3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

#### 89A3 **II - Voirie**

92A3 Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour et de se croiser.

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

96A4 **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 13-31-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

Le traitement des eaux pluviales se fera selon la législation du Code de la santé Publique et du Règlement Sanitaire Départemental.

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé).

114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement 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.

118A5 **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

141A6 Les constructions à usage artisanal, commercial ou d'entrepôts doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

157A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient ni pour les extensions des constructions déjà existantes.

1A7 **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

6A7j Les constructions ou installations à usage d'activité doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

6A7b1 Les autres constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec une marge minimale de 3 m de ces limites.

21A7 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

13A8 **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

18A8 La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

19A8 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

19A9 **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

26A10 **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur :  
la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

- 30A10a La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 12 m au faîtage.
- 33A10a Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.
- 34B11 **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**
- 36B11 **GENERALITES**
- Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.
- 36B11d **ASPECT**
- 38B11 Les propriétés à usage de dépôts sont autorisées dès lors qu'elles sont en annexe d'une activité existante sur le terrain.
- 45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.
- 45B11c **MATERIAUX**
- 42B11a Les bâtiments à usage artisanal, commercial ou d'entrepôts seront réalisés :
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
  - soit en profilés divers ou en bois traité (lames verticales teintées).
- La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.
- 43B11b Les façades principales des bâtiments visibles depuis les voies de circulation contiguës aux terrains devront présenter un réel intérêt architectural. En particulier les façades dont la longueur est supérieure à 12 m devront être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées...) afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.
- 46B11a Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse (différence de couleur entre la toiture et la façade de la construction).
- La disposition ci-dessus n'est pas applicable aux toits terrasse.
- 46B11g Les bardages seront de préférence disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.
- 46B11h Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.



52B11 TOITURES

59B11f1 Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les couvertures des constructions pourront être réalisées en tuiles ou avec les matériaux utilisés localement.

61B11 ANNEXES

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

65B11 CLOTURES

68B11c Les clôtures implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique seront constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, vert plastifié à mailles carrées ou rectangulaires soudées, monté sur des potelets en fer de même couleur.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée (voir liste annexée au présent règlement).

77B11a La hauteur du portail ne pourra excéder celle de la clôture.

69B12 **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction.

76B12 - pour les constructions à usage de commerce de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

83B12a - pour les établissements à usage d'activités artisanales ou commerciales,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de construction.

83B12c - pour les constructions à usage d'entrepôt,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de construction.

88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### 88B13 **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### 92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

94B13 Les dépôts et aires de stockage doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée (voir liste annexée au présent règlement).

96B13 Les abords des aires de stationnement internes devront être aménagés et paysagés.

### 117B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE 3**

### **Dispositions applicables aux zones naturelles**

**ZONE 1 AUe**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUe**

---

Caractère de la zone : zone d'extension future urbanisable dès l'approbation du PLU, à vocation économique. Elle concerne la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) située sur la plaine agricole, à l'ouest du village. Elle est destinée à accueillir des entrepôts à usage du e-commerce.

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

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

### **ARTICLE 1 AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.**

**II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisation du sol ci-après :**

- les entrepôts.
- les constructions à usage artisanal.
- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage de bureaux à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone.
- les constructions et installations dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.
- les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient liées à la réalisation des opérations admises dans la zone et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, et à condition qu'il soit réalisé dans le volume des constructions autorisées.
- les locaux techniques destinés à recevoir les poubelles, les vélos, etc.

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Les opérations visées ci-dessus peuvent comporter des cantines, locaux sociaux, chaufferie, etc. à condition qu'elles constituent le complément des établissements principaux autorisés dans la zone.

- les constructions d'équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, postes de détente de gaz, bassin de retenue et d'infiltration, etc.) des établissements autorisés dans la zone.

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'édification de sous-sols est déconseillée. En cas d'édification en sous-sol, des solutions constructives adaptées à l'aléa devront être mises en place.

## **ARTICLE 1 AUe 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

En outre, les principes présentés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » doivent être respectés.

## **II - Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

## **ARTICLE 1 AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle (sauf tests d'imperméabilité qui en démontrent l'impossibilité). Les eaux pluviales résultant des voiries ou espaces communs sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser sur le terrain de l'opération les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III. Électricité :**

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

En cas de réalisation d'une voie nouvelle, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

### **ARTICLE 1 AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **ARTICLE 1 AUe 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées avec une marge de recul par rapport à l'emprise des voies publiques au moins égale à 10 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas à la construction d'équipements d'infrastructure liés à la voirie ou aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réserves incendie, etc.) et aux locaux techniques (local poubelle, poste de détente de gaz, transformateur, etc.) dès lors qu'ils sont liés aux activités autorisées dans la zone.

### **ARTICLE 1 AUe 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions seront implantées avec une marge de recul par rapport aux limites séparatives au moins égale à 10 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas à la construction d'équipements d'infrastructure liés à la voirie ou aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réserves incendie, etc.) et aux locaux techniques (local poubelle, poste de détente de gaz, transformateur, etc.) dès lors qu'ils sont liés aux activités autorisées dans la zone.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### **ARTICLE 1 AUe 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour la construction d'équipements publics d'infrastructure liés à la voirie ou aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, etc.) ;



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

## **ARTICLE 1 AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur au faîtage :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 25 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE 1 AUe 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Généralités**

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

## **MATERIAUX**

Les matériaux bruts de type brique creuse ou parpaing seront obligatoirement recouverts d'enduits de teintes sobres et discrètes (gammes de sable, beige...).

De manière générale, les teintes des bâtiments seront en harmonie avec l'environnement, excluant les couleurs vives (rouge...) et le blanc pur.

Les constructions pourront utiliser le bardage métallique, le bardage bois, l'aluminium, le zinc, les produits verriers, les vêtues bois et le béton.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Les bardages seront de préférence disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.

Les panneaux ou supports destinés à assurer la publicité de l'entreprise sont autorisés.

Les tôles non peintes sont interdites.

## TOITURES

Les toitures des bâtiments à usage d'activités comportant des versants seront réalisées :

- soit en tuiles en terre cuite,
- soit en avec des produits verriers,
- soit en plaques profilées,
- soit en ardoise synthétiques de teinte gris bleu.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activités devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les toitures terrasses sont autorisées.

## CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et n'excéderont pas 2 m de hauteur.

Les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur sombre monté sur des potelets métalliques de même couleur et doublé d'une haie vive.

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

## ANNEXES

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

## **ARTICLE 1 AUe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux :  
 . 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées :  
 . 1 place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour le personnel et les visiteurs (fournisseurs, représentants, ...).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE 1 AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **OBLIGATION DE PLANTER**

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée (noisetiers, charmilles, houx).

Les espaces non imperméabilisés de pleine terre doivent couvrir une surface au moins égale à 10 % de la superficie totale du terrain.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 75 m<sup>2</sup> d'espaces de pleine terre.

Les aires de stationnement privées doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité ; elles seront agrémentées de parterres, de plates-bandes plantées d'arbustes, de haies vives, de massifs buissonnants ou d'arbres à croissance rapide.

Les essences locales constituant les haies sont le groseillier épineux, le genêt, le houx épineux, le buis, le charme ou charmille, l'aulne, le merisier, l'érable, le coudrier, le noisetier, le hêtre et le troène.

En outre, les principes présentés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » doivent être respectés.

**ARTICLE 1 AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 1 AUe 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE 1 AUe 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

**ZONES 1 AUh,  
1 AU<sub>p</sub>, 2AUh**

1A **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES ~~A LA~~  
ZONE AU AUX ZONES 1 AUh, 1 AU<sup>p</sup>, 2 AUh**

Caractère de la zone : zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future réalisée soit sous forme d'opérations groupées ou de lotissements, soit à la création d'un pôle public. ~~soit à une zone d'activités~~. Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Elle est divisée en ~~X~~ secteurs différents pour tenir compte des vocations respectives et des échéances probables d'ouverture à l'urbanisation :

~~- 1 AU<sup>e</sup> : destiné à l'extension de la zone d'activités économiques, urbanisable à court moyen terme. Cette zone d'extension future s'inscrit dans le cadre du développement intercommunal du pôle d'activités de la Vallée de la Brèche.~~

- 1 AUh : destiné à l'extension de l'habitat, urbanisable à court terme.

- 1 AU<sup>p</sup> : destiné à la création du nouveau centre du village regroupant notamment les équipements publics (future mairie, salle multifonctions), les installations sportives et de loisirs, les commerces, les constructions à usage d'habitation, etc.

- 2 AUh : destiné à l'extension de l'habitat, urbanisable à long terme, après modification du PLU.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

2A2 **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ag . Toute modification de l'aspect extérieur des constructions est soumise à la déclaration préalable prévue aux articles R. 422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

7A2 **II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

**Dans le secteur 1 AUe :**

~~14A2a — les constructions à usage de commerce.~~

~~15A2a — les constructions à usage de bureaux.~~

~~28A2 — les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R. 442-2, alinéa b du Code de l'Urbanisme.~~

~~33A2b — les constructions et installations à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.~~

~~35A2 — les installations classées ou non au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 à usage d'activités industrielles, commerciales, artisanales et d'entrepôt, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :~~

~~— que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.~~

~~37A2a — les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice des activités autorisées et que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.~~

~~39A2 — les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.~~

~~39A2c — les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif ou de restauration, dès lors qu'elles sont liées aux activités autorisées dans la zone.~~

- ~~43A2d — les équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).~~
- ~~43A2j — les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagement, ouvrages, constructions ou installations).~~
- ~~46A2 — les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.~~
- ~~45A2 — la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.~~
- ~~48A2 — l'extension de faible importance des immeubles existants sous réserve que l'extension projetée ne dépasse pas (en une ou plusieurs fois) 10 % de la Surface Hors Œuvre Nette réalisée avant l'entrée en vigueur du présent PLU.~~
- ~~49A2 — la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.~~
- ~~44A2 — Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux 4 derniers alinéas rappelés ci avant.~~

**Dans le secteur 1 AUh :**

- 8A2b - les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureau, de commerce ou de service à condition :
- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier (boulangeries, drogueries, laveries, etc.),
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de réduire au minimum les nuisances et dangers éventuels.
- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.



- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

**Dans le secteur 2 AUh :**

- les lotissements et ensembles de construction groupées à usage d'habitation à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone,

- les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux, de commerce ou de service à condition :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier (boulangeries, drogueries, laveries, etc.),

b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre de réduire au minimum les nuisances et dangers éventuels.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

**Dans le secteur 1 AUup :**

- 43A1a - les équipements publics ou d'intérêt général.
- les bureaux, logements, garages, ateliers techniques, postes de distribution de carburant, cantines, installations sportives (...) dès lors qu'ils sont liés à un équipement d'intérêt général existant ou projeté.
- 13A2c - les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances normales.
- 27A1d - les aires de jeux.
- 28A1 - les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R. 442-2, alinéa b du Code de l'Urbanisme.
- 43A1da - les équipements d'infrastructure (voirie, réseaux divers, transport, ...) liés aux constructions autorisées dans la zone.
- 26A1 - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2, alinéa c du Code de l'Urbanisme.

74A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

77A3 **I - Accès**

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

80A3 Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

88A3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

89A3 **II – Voirie**

**Dans la zone 1 AUe :**

~~95A3a La desserte de la zone sera organisée à partir de la voie nouvelle depuis la RN n°16, matérialisé sur les plans de découpage en zones par un tracé de principe.~~

~~Le carrefour principal devra être aménagé pour satisfaire aux exigences de la sécurité.~~

**Dans toute la zone AU :**

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

92A3 Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

96A4 **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

Le traitement des eaux pluviales se fera selon la législation du Code de la santé Publique et du Règlement Sanitaire Départemental.

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement.

114A4 Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement 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.

115A4 **III - Électricité**

116A4 Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

118A5 **ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

136A6 **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans toute la zone AU :**

155A6 Les dispositions fixées ci-dessous ne s'appliquent pas à la construction d'équipements publics d'infrastructure liés à la voirie ou aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, etc.) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

**Dans le secteur 1 AUh :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

**Dans le secteur 1 AUp**

146A6 Les constructions doivent être implantées :  
 - soit à l'alignement,  
 - soit avec un retrait (R) d'au moins 4 m par rapport à l'alignement.

**Dans les ~~secteurs 1-AUe et 2 AUh~~ :**

Les constructions doivent être implantées :  
 - soit à l'alignement,  
 - soit avec un retrait (R) d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

1A7 **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**Dans toute la zone AU :**

21A7 Les dispositions fixées ci-dessous ne s'appliquent pas à la construction d'équipements publics d'infrastructure liés à la voirie ou aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, etc.) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou au milieu naturel.

**Dans les secteurs 1 AUh et 1 AUp :**

5A7d Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3 m.

**Dans le secteur 1 AUe :**

- ~~6A7j — Les constructions ou installations à usage d'activité doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.~~
- ~~6A7b1 — Les autres constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec une marge de minimale de 3m de ces dernières.~~
- ~~21A7 — L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.~~

**Dans le secteur 2 AUh :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec une marge minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

13A8 **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME  
PROPRIÉTÉ**

**Dans la zone AU, sauf le secteur 1 AUe**

- 15A8 Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).
- 16A8 Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

**Dans le secteur 1 AUe**

- ~~18A8 — La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.~~
- ~~19A8 — La disposition ci-dessus ne s'applique pas :~~
- ~~— pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.~~

19A9 **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

**Dans toute la zone AU :**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour la construction d'équipements publics d'infrastructure liés à la voirie ou aux réseaux divers (transformateurs, pylônes , etc.) ;

**Dans le secteur 1 AUh :**

26A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

**Dans le secteur 1 AUp :**

20A9 Non réglementé.

**Dans le secteur 1 AUe :**

~~21A9 — L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.~~

**Dans le secteur 2 AUh :**

20A9 Non réglementé.

26A10 **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

**Dans les secteurs 1 AUh et 1 AUp :**

30A10 La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 m au faîtage (sans excéder R + 1 + C au maximum pour les habitations).

32A10e La hauteur des annexes est limitée à 5 m au faîtage.

**Dans le secteur 1 AUe :**

~~29A10 — La hauteur maximale de toute construction est limitée à 15 m.~~

**Dans le secteur 2 AUh :**

Non réglementé.

**Dans toute la zone :**

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (châteaux d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

34B11 **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

**Dans toute la zone AU :**

36B11 **GENERALITES**

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

36B11d **ASPECT**

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

43B11 Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

**Dans le secteur 1 AUh :**

45B11c **MATERIAUX**

46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...) à l'exclusion du blanc pur.

- 46B11a Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- 46B11b Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge, à l'exclusion de teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.
- 47B11b BAIES
- 48B11b Les baies seront plus hautes que larges.
- 48B11a1 Ne sont pas concernées par la règle ci-dessus :
- 48B11b1 - les vitrines des commerces situées en pied d'immeuble,
- 48B11b2 - les ouvertures éclairant les sous-sols,
- 48B11B4 - les petites ouvertures,
- 48B11b3 - les baies coulissantes et les portes-fenêtres.
- 48B11c SOUS-SOLS
- 49B11 Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.
- 49B11r MENUISERIES
- 50B11 Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.
- 50B11b Les fenêtres seront en bois peint ou en PVC avec des profils fins et moulurés (profil central de 11,5 cm maximum pour le PVC) de dimension 1,00 x 1,35 m à 4 carreaux ou 1,00 x 1,45 à 6 carreaux.
- 50B11d Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculi arrondi, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.
- 50B11e Les volets seront en bois peint ou en PVC, à barres et sans écharpes ; ils pourront être persiennés.
- 50B11f Les fenêtres éclairant les pièces principales seront à 2 vantaux. Cette disposition ne s'applique pas pour les petites ouvertures et les lucarnes en toiture.
- 50B11g Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes ou "teinte bois".



52B11 TOITURES

54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

54B11b Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils constituent une partie de la toiture et représentent un élément architectonique (élément de liaison, attique...) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/3 de la surface couverte par la toiture.

55B11b A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants, inclinés à 45° minimum sur l'horizontale.

55B11c2 Les toitures des autres bâtiments seront à deux versants.

59B11c A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates, de tuiles mécaniques (20 au m<sup>2</sup> environ), en ardoise naturelle ou matériaux (20 x 30) de teinte ardoise en pose droite.

54B11d Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

54B11e1 - posés au nu du plan de couverture,

54B11e2 - plus hauts que larges ( $H \geq L \times 1,3$ ),

59B11f1 Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

61B11 ANNEXES

61B11d La pente des toitures des annexes indépendantes comprenant deux versants minimum ne pourra être inférieure à 30° sur l'horizontale.

61B11f Les toitures des annexes pourront être constituées d'un seul versant si elles sont accolées à une construction.

63B11 Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

- 62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.

#### VERANDAS

- 60B11d Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction.
- 60B11e Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

#### CLÔTURES

- 66B11b Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.
- 66B11c Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.
- 66B11g Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 1,60 m et seront constituées :
- soit d'un muret dont la hauteur n'excédera pas 1,00 m ; il sera surmonté au choix d'un grillage, d'une grille à barreaudage droit ou d'une palissade.
  - soit d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur et doublé d'une haie vive.
- 68B11b Les autres clôtures pourront être constituées d'un grillage vert monté sur des potelets en fer de même couleur.
- 75B11 Les portails seront en bois, en PVC ou en métal, peints dans la même gamme que les menuiseries de la construction principale. Ils seront soit pleins soit à claire-voie avec un barreaudage vertical.

Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade ; elles sont limitées à une plaque en soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

En limite latérale, sont recommandées les clôtures végétales qui peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,40 m à 0,60 m surmonté d'un grillage doublé de plantations d'essences locales.

#### **Dans les secteurs ~~1-AUe~~, 2-AUh :**

Non réglementé.

## 69B12 **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### **Dans toute la zone AU :**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et établissements doit être assuré en dehors des voies publiques.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

### **Dans le secteur 1 AUe :**

~~83B12b — pour les établissements à usage d'activités autorisées,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de construction.~~

~~88B12c — A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.~~

### **Dans le secteur 1 AUh :**

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 1 place par logement.

75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,  
 . 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Dans le secteur 1 AUp :**

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics à condition qu'ils satisfassent à leurs besoins propres.

88B12c En particulier, il convient de programmer des espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

### **Dans le secteur 2 AUh :**

70B12 Non réglementé.

88B13     **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

92B13     **OBLIGATION DE PLANTER**

**Dans toute la zone**

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée. Les essences suivantes pour les plantations d'alignement sont recommandées : charmille, troène, prunellier, charme, épine noire, houx, noisetier.

94B13     Les dépôts et aires de stockage doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

99B13a    Des aménagements paysagers (plantation, engazonnement, etc.) devront être réalisés sur les espaces libres.

Les abords des aires de stationnement devront être aménagés et paysagés.

118B14    **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

**Dans le secteur 2 AUh**

121B14    Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

**Dans le reste de la zone**

120B14    Non réglementé.

# **ZONE A**

1A **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Caractère de la zone : zone naturelle à protéger en raison de la valeur agricole des sols.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

49A1 **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures, autre que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière, est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ac . Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ag . Toute modification de l'aspect extérieur des constructions est soumise à la déclaration préalable prévue aux articles R. 422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

7A2 **II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

18A2 - les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation.

- 19A2 - les installations classées on non, nécessaires directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- 16A2 - les bâtiments ou installations agricoles, sous réserve qu'ils s'intègrent au site urbain ou naturel.
- 21A2 - les constructions et installations nécessaires à l'exercice de certaines activités agricoles spécialisées dans :
- . la culture : arboriculture forestière, d'ornement ou fruitière, horticulture, culture des champignons ou du cresson (...)
- sous réserve du respect des dispositions de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- Les activités ci-dessus peuvent comporter des constructions à usage de logement, bureau, commerce ou service.
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la diversification de l'activité agricole du type tourisme et accueil en milieu rural dans la mesure où ces dernières constituent le prolongement de l'activité agricole.
- 19Ac - les abris agricoles pour animaux à condition que leur surface au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et que leur localisation ne soit pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels environnants.
- 20A2 - les établissements hippiques, sous réserve du Règlement Sanitaire Départemental et du respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature sous réserve qu'ils remplissent une des conditions suivantes :
- qu'ils soient nécessaires à une activité agricole existante,
  - qu'ils occupent des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du PLU.
- 26A2 -les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2, alinéa c du Code de l'Urbanisme.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 45A2d - les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).

- 46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- 45A2 - la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- 44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux 3 derniers alinéas rappelés ci-avant.

## 75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### 77A3 **I - Accès**

- 78A3b Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

#### 89A3 **II - Voirie**

- 93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.
- 94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.



96A4 **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

101A4 A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers, suivant la réglementation en vigueur.

102A4 **II - Assainissement**

105A4 A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

105A4a Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4c Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4d Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

Le traitement des eaux pluviales se fera selon la législation du Code de la santé Publique et du Règlement Sanitaire Départemental.

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement.

114A4 Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement 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.

118A5 **ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

146A6 Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- avec un retrait (R) d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

161A6 Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.
- à la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

1A7 **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

5A7d Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 6 m.

13A8 **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

18A8 La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

19A8 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

19A9 **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

20A9 Non réglementé.

26A10 **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE  
DES CONSTRUCTIONS**

28A10 Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

30A10 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage soit (R + C) au maximum.

31A10 La hauteur maximale des annexes aux habitations est limitée à 5 m au faîtage.

30A10a La hauteur des autres constructions est limitée à 15 m au faîtage.

33A10a Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité agricole : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, éolienne, etc.

34B11 **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

36B11d ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

41B11 L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

43B11 Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

42B11 Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole ou d'entrepôts seront

réalisés :

- soit en profilés divers de tonalité verte se fondant dans la nature,
- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

## 52B11 TOITURES

53B11 Les toitures des bâtiments agricoles ou d'entrepôts seront réalisées :

- soit en fibro-ciment,
- soit en plaques profilées,
- soit en ardoises synthétiques ou en schingle de teinte brune ou gris bleu.

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

54B11b Les toits en terrasse sont interdits.

59B11 Les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite, soit en tuiles soit en tuiles de teinte brunie, vieillie et flammée, soit en ardoises posées droites.

## 61B11 ANNEXES

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

## 65B11 CLÔTURES

68B11 Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant.

Les clôtures qui ne sont pas habituellement nécessaires à l'activité agricole seront constituées de grillage vert monté sur des potelets de même couleur et doublé d'une haie vive.

## 69B12 ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## 88B13 ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

94B13 Les dépôts et aires de stockage permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

117B14 **SECTION III - POSSIBILITÉ D'UTILISATION DU SOL**

Non réglementé.

**ZONE N**

1A **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Caractère de la zone : zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site ou des paysages.

La zone N comprend deux secteurs différents :

- le secteur Nh correspond au hameau de l'Ordibée. Il s'agit des secteurs où la densité bâtie est faible et dans lequel le cadre naturel domine.

- le secteur Nl intègre la zone intercommunale de loisirs ainsi que les terrains situés au lieu-dit "La Pierre Droite" intégrant l'ensemble de loisirs, l'activité équestre et les terrains de sport actuels.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

49A1 **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures, autre que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière, est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ac . Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ag . Toute modification de l'aspect extérieur des constructions est soumise à la déclaration préalable prévue aux articles R. 422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

7A2 **II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

**Dans le secteur Nh :**

- 13A2b - les constructions à usage d'habitation à l'exclusion de toutes opérations groupées ou de lotissements.
- 13A2f - l'extension modérée des constructions à usage d'habitation existantes.  
- l'extension modérée des autres bâtiment existants.
- 13A2g - les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes ou projetées.

**Dans le secteur Nl :**

- 43A2a - les équipements publics (constructions, installations, ouvrages...).
- 23A2b - les constructions et installations à usage de sports, de loisirs ou de plein air, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- 27A2a - les aires de pique-nique, les sentiers pédestres, les espaces verts.
- 27A2b - le mobilier urbain (panneaux d'information, bancs...).
- 27A2c - les constructions destinées à recevoir du public dès lors qu'elles sont liées à une activité touristique ou de loisirs (office d'information, sanitaire, buvette, centre d'hébergement...).
- 27A2d - les aires de jeux.
- 28A2 - les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R. 442-2, alinéa b du Code de l'Urbanisme.
- 31A2a - les centres équestres de loisirs ouverts au public (manège, randonnée, promenade, pension pour chevaux) à condition :  
  - que soient respectées les préoccupations d'environnement définies à l'article 1 de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.
- 31A2 - l'extension ou la construction de bâtiments à usage hippique ou équestre de loisirs (manèges, randonnées, promenade, pensions pour chevaux) à condition :  
  - que soient respectées les préoccupations d'environnement définies à l'article 1 de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.



**Dans toute la zone N :**

- 45A2 - la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- 49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- 44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux 3 derniers alinéas rappelés ci-avant.

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

77A3 **I - Accès**

- 78A3b Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

89A3 **II - Voirie**

- 93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.
- 94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

96A4 **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

101A4 A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

105A4a Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4c Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

105A4d Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

Le traitement des eaux pluviales se fera selon la législation du Code de la santé Publique et du Règlement Sanitaire Départemental.

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement.

114A4 Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement 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.

118A5 **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans le secteur Nh**

146A6 Les constructions doivent être implantées à plus de 10 m de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique.

154A6 La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

**Dans le reste de la zone N :**

146A6 Les constructions doivent être implantées :  
 - soit à l'alignement,  
 - avec un retrait (R) d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

1A7 **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

6A7c Toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale (M) de 5 m des limites séparatives.

17A7 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 5 m des limites séparatives, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale.

13A8 **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Dans le secteur Nh**

15A8 Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

- 16A8 Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

**Dans le reste de la zone N**

- 18A8 La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

19A9 **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

**Dans le secteur Nh**

- 21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 20 % de la surface totale du terrain.

**Dans le secteur NI**

- 21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 5 % de la surface totale du terrain.

**Dans le reste de la zone**

- 20A9 Non réglementé.

26A10 **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 28A10 Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

**Dans le secteur Nh**

- 29A10 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 11 m.  
De plus, la hauteur maximale des annexes est limitée à 3 m à l'égout du toit.
- 38A10 En cas d'extension d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du PLU, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.
- 39A10 La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

**Dans le secteur Nl**

- 30A10a La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 8 m au faîtage.
- 39A10 La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- 33A10 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc..

34B11 **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Dans le secteur Nh**

36B11d **ASPECT**

- 37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

- 39B11 L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

- 43B11 Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

- 44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

- 45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

45B11c **MATERIAUX**

- 46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...) à l'exclusion du blanc pur.

- 46B11a Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

- 46B11b Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge ou de parement, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

47B11b BAIES

48B11b Les baies seront plus hautes que larges.

48B11a1 Ne sont pas concernées par la règle ci-dessus :

48B11b1 - les vitrines des commerces situées en pied d'immeuble,

48B11b2 - les ouvertures éclairant les sous-sols,

48B11B4 - les petites ouvertures,

48B11b3 - les baies coulissantes et les portes-fenêtres.

48B11c SOUS-SOLS

49B11 Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

49B11r MENUISERIES

50B11b Les fenêtres seront en bois peint, vernis, en PVC ou en aluminium laqué.

50B11e Les volets seront en bois peint ou en PVC, à barres et sans écharpes ; ils pourront dans certains cas être persiennés.

50B11f Les fenêtres éclairant les pièces principales seront à 2 vantaux. Cette disposition ne s'applique pas pour les petites ouvertures et les lucarnes en toiture.

50B11g Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes ou "teinte bois".

52B11 TOITURES

54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

54B11b Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils constituent une partie de la toiture et représentent un élément architectonique (élément de liaison, attique...) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/3 de la surface couverte par la toiture.

55B11b A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants, inclinés à 45° minimum sur l'horizontale.

55B11c2 A l'exception des vérandas, les toitures des autres bâtiments seront à deux versants.

- 59B11c A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates, de tuiles mécaniques (20 au m<sup>2</sup> environ), en ardoise naturelle ou matériaux (20 x 30) de teinte ardoise en pose droite.
- 54B11d Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.
- 54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :
- 54B11e1 - posés au nu du plan de couverture,
- 54B11e2 - plus hauts que larges ( $H \geq L \times 1,3$ ),
- 59B11f1 Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.
- 61B11 ANNEXES
- 61B11d La pente des toitures des annexes indépendantes comprenant deux versants minimum ne pourra être inférieure à 30° sur l'horizontale.
- 61B11f Les toitures des annexes pourront être constituées d'un seul versant si elles sont adossées à une construction.
- 63B11 Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.
- 62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.

### VERANDAS

- 60B11d Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction.
- 60B11e Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

65B11 CLÔTURES

66B11b Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

66B11c Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

66B11g Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 2,00 m et seront constituées :

- soit d'un muret dont la hauteur n'excédera pas 1,00 m ; il sera surmonté au choix d'un grillage, d'une grille à barreaudage droit ou d'une palissade.
- soit d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur et doublé d'une haie vive.

68B11b Les autres clôtures pourront être constituées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

75B11 Les portails seront en bois, en PVC ou en métal, peints dans la même gamme que les menuiseries de la construction principale. Ils seront soit pleins soit à claire-voie avec un barreaudage vertical.

Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade ; elles sont limitées à une plaque en soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

En limite latérale, sont recommandées les clôtures végétales qui peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,40 m à 0,60 m surmonté d'un grillage doublé de plantations d'essences locales.

**Dans toute la zone N, sauf Nh**

36B11d ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.



- 42B11 Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole ou d'entrepôt seront réalisés :
- soit en fibro-ciment (sans amiante),
  - soit en profilé divers ou en bois traité.
- 39B11 L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.
- 43B11 Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.
- 44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.
- 45B11 Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
- 45B11c MATERIAUX
- 46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...) à l'exclusion du blanc pur.
- 46B11a Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- 46B11g Les bardages seront de préférence disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.
- 46B11h Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.
- 52B11 TOITURES
- 54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.
- 55B11b Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants, inclinés à 40° minimum sur l'horizontale.
- 59B11a Les toitures des habitations et annexes, à l'exception des vérandas, seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuile de teinte brunie, vieillie et flammée, soit en ardoises posées droites.

61B11 ANNEXES

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

65B11 CLOTURES

64B11b Les plaques de béton sont interdites.

68B11c Les clôtures seront constituées d'un grillage à maille carrée ou rectangulaire soudé, monté sur des potelets en fer de même couleur que le grillage.

69B12 **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,  
     . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

83B12d - pour les établissements recevant du public,  
     . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de construction.

88B13 **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

90B13 ESPACES BOISES CLASSES

91B13 Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

94B13 Les dépôts et aires de stockage permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

118B14    **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.