

# Commune de La Capelle

## Plan Local d'Urbanisme



## Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 02/11/2009 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme mis en révision.»

Fait à La Capelle,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 15/12/2008**  
**APPROUVÉ LE : 02/11/2009**

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

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

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

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

  
Groupe  
**auddicé**

    
environnement  
Conseil airele equinergies



## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL .....	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL .....	3
III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	4
IV. ADAPTATIONS MINEURES .....	5
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) .....</b>	<b>7</b>
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....</b>	<b>27</b>
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) .....</b>	<b>45</b>
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) .....</b>	<b>51</b>



## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

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

#### I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : R. 111.2, R. 111.4, R. 111.15 et R. 111.21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

##### **Article R. 111.2**

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

Concernant les éoliennes, au titre de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme par réciprocité, aucune construction d'habitations, d'établissements sensibles futurs (tels que : établissements sanitaires, établissements recevant du public, etc ...) ne pourra venir s'implanter à moins de 500 m des éoliennes ou une distance supérieure si l'étude d'impact en a défini la nécessité, après installation des éoliennes (réalisation d'une étude en condition réelle de fonctionnement).

##### **Article R. 111.4**

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

##### **Article R. 111.15**

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 des 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. 111-21**

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

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

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

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

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

### **2. Les zones à urbaniser :**

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

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

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

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

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

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

historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

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

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement).

#### **IV. ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme (Edition 2006), introduit par la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.



## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES

#### AUX ZONES URBAINES (U)

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### **Rappel**

- Les clôtures sont soumises à autorisation.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issue d'une division.
- Des adaptations pour des constructions existantes peuvent être accordées si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

- les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux liés à l'aménagement de la zone et des constructions qui y sont admises,
- les dépôts de véhicules,
- les stationnements collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning ,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

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

Sont admises :

- les constructions à usage d'activités, de service, de commerce à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- les constructions à usage d'activités agricoles et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,

- la reconstruction après sinistre ou démolition, l'aménagement et l'extension des constructions et installations liées à des exploitations agricoles existantes ou à toute activité existante, et des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sans augmentation des nuisances.

- les travaux d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1,7° du Code de l'Urbanisme sont admis à condition d'être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques architecturales ou historiques desdits bâtiments.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RN 2 et des RD 1029 et 1043 les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 réglementant le bruit aux abords des infrastructures terrestres.

Tous les aménagements liés aux infrastructures sont admis.

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

#### **Accès :**

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie ou de ramassages des ordures ménagères et la protection civile,
- les accès sur les voies départementales et nationales peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

#### **Voirie :**

- Le projet 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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de ramassages des ordures ménagères,
- les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

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

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

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

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

**Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : dans le cadre du zonage d'assainissement, le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

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

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou en, cas d'impossibilité technique, être infiltrées sur le terrain.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis, sauf réglementation liée au Schéma d'Assainissement.

**Electricité, téléphone, télédistribution :**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouies, sauf contraintes techniques.

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

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsqu'une construction doit jouxter une autre construction contiguë, implantée en retrait de l'alignement, la construction nouvelle doit être implantée dans le même alignement.

Lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives, la continuité de la rue doit être assurée par une clôture.

Les volumes secondaires des habitations, garages, abris de jardins..., doivent être implantés à l'alignement des volumes principaux lorsqu'ils sont accolés à ceux-ci.

Dans le cas contraire, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques doit se faire avec un recul au moins égal 5 mètres.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient.

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

Les constructions implantées à l'alignement, au titre de l'article UA 6, doivent être édifiées :

- en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre lorsque le front de rue n'excède pas 15 mètres,
- sur au moins une des limites séparatives lorsque le front de rue excède 15 mètres.

Dans les autres cas, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient.

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

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter, l'une par rapport à l'autre, une distance comptée horizontalement entre tout point de ces constructions, au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

N'est pas réglementé.

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

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder deux niveaux sur rez-de-chaussée plus comble (R+2+comble) ou 16 mètres au faîtage pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la plus enterrée.

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux pylônes de radio-télécommunication télescopiques, à condition de ne pas générer de nuisances pour l'environnement immédiat.

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

Des dépassements peuvent être accordés pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche d'esthétique ou présentant un caractère innovant.

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

Le projet 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.

### Généralités

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

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Quelle que soit la nature du sol ou sous-sol, il ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel avant travaux de plus de 0,6 mètres, cette mesure étant prise en cas de terrain en pente au droit de la façade la plus enterrée.

### Façades

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit. Seuls les matériaux traditionnels locaux peuvent être laissés apparents : pans de bois ou brique pleines.

Les crépis ou enduits doivent être de couleurs gris clair ou ocre.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

Les escaliers et les perrons doivent être intégrés à la construction.

### Ouvertures

Les ouvertures doivent être rectangulaires plus hautes que larges, à linteaux droit ou légèrement cintrés, à l'exception des œils-de-bœuf et des vitrines.

### Toitures

Les volumes principaux des constructions nouvelles doivent présenter au moins deux pans de toiture d'inclinaison minimale de 45°, à l'exception des annexes et dépendances.

Les ouvertures en toiture doivent rester modestes et de conception traditionnelle (lucarnes ou fenêtres oscillo-battantes).

### Clôtures sur rue

La conservation des murs de clôture traditionnels lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

En façade sur rue, les clôtures neuves sont constituées :

- soit d'un mur plein réalisé en matériaux locaux traditionnels ou revêtu d'un enduit rustique, de 1,8 mètres maximum,
- soit d'un mur de 1,2 mètres, surmonté d'une grille, grillage ou autre dispositif à claire voie, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,8 mètres,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'une grille, d'un grillage ou autre dispositif à claire voie de 1,80 mètres de hauteur maximum pouvant comporter un soubassement de maçonnerie de 0,20 mètre maximum.

Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

En limite latérale de propriété, la hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

### Garages et annexes

Leurs dimensions, formes, volumes, couleurs ainsi que l'aspect de leurs matériaux constitutifs doivent permettre une bonne intégration avec la construction principale.

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

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

Des dérogations peuvent être accordés pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche d'esthétique ou présentant un caractère innovant.

## **ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions, sauf impossibilité due à la configuration de la parcelle.

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

Tout espace libre doit comporter au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 places.

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

N'est pas réglementé.



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

### **Rappel**

- Les clôtures sont soumises à autorisation.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issue d'une division.
- Des adaptations pour des constructions existantes peuvent être accordées si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

- les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux liés à l'aménagement de la zone et des constructions qui y sont admises,
- les dépôts de véhicules,
- les stationnements collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning ,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les sous-sols dans les zones soumises à aléa ruissellement.

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

Sont admises :

- les constructions à usage d'activités, de service, de commerce à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- les constructions à usage d'activités agricoles et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- la reconstruction après sinistre ou démolition, l'aménagement et l'extension des constructions et installations liées à des exploitations agricoles existantes ou à toute activité existante, et des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sans augmentation des nuisances.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RN 2 et des RD 1029 et 1043 les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 réglementant le bruit aux abords des infrastructures terrestres.

Tout projet situé dans un périmètre de protection d'une exploitation agricole est soumis à des prescriptions particulières liées à la réglementation en vigueur.

Tous les aménagements liés aux infrastructures sont admis.

### **ARTICLE UB-3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie ou de ramassages des ordures ménagères et la protection civile,
- les accès sur les voies départementales et nationales peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

#### **Voirie :**

- Le projet 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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de ramassages des ordures ménagères,
- les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

### **ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.  
Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau...) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

#### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.
- eaux non domestiques : l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou en, cas d'impossibilité technique, être infiltrées sur le terrain.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis, sauf réglementation liée au Schéma d'Assainissement.

#### **Electricité, téléphone, télédistribution :**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouies, sauf contraintes techniques.

#### **ARTICLE UB-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient.

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient.

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

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter, l'une par rapport à l'autre, une distance comptée horizontalement entre tout point de ces constructions, au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

#### **ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne doit pas dépasser 60% de la surface de l'unité foncière.

#### **ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder deux niveaux sur rez-de-chaussée plus comble (R+1+comble) ou 12 mètres au faîtage pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la plus enterrée.

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux pylônes de radio-télécommunication télescopiques, à condition de ne pas générer de nuisances pour l'environnement immédiat.

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

Des dépassements peuvent être accordés pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche d'esthétique ou présentant un caractère innovant.

## **ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le projet 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.

### Généralités

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

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Quelle que soit la nature du sol ou sous-sol, il ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel avant travaux de plus de 0,6 mètres, cette mesure étant prise en cas de terrain en pente au droit de la façade la plus enterrée.

### Façades

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit. Seuls les matériaux traditionnels locaux peuvent être laissés apparents : pans de bois ou brique pleines.

Les crépis ou enduits doivent être de couleurs gris clair ou ocre.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

### Ouvertures

Les ouvertures doivent être rectangulaires plus hautes que larges, à linteaux droit ou légèrement cintrés, à l'exception des œils-de-bœuf et des vitrines.

### Toitures

Les volumes principaux des constructions nouvelles doivent présenter au moins deux pans de toiture d'inclinaison minimale de 45°, à l'exception des annexes et dépendances.

Les ouvertures en toiture doivent rester modestes et de conception traditionnelle (lucarnes ou fenêtres oscillo-battantes).

### Clôtures sur rue

La conservation des murs de clôture traditionnels lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

En façade sur rue, les clôtures neuves sont constituées :

- soit d'un mur plein réalisé en matériaux locaux traditionnels ou revêtu d'un enduit rustique, de 1,8 mètres maximum,
- soit d'un mur de 1,2 mètres, surmonté d'une grille, grillage ou autre dispositif à claire voie, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,8 mètres,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'une grille, d'un grillage ou autre dispositif à claire voie de 1,80 mètres de hauteur maximum pouvant comporter un soubassement de maçonnerie de 0,20 mètre maximum.

Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

En limite latérale de propriété, elles peuvent de plus ne comporter qu'une grille ou grillage ou être formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature en béton formant des saillies, surmontées d'un grillage à condition de ne pas être visibles depuis la rue.

La hauteur de la partie en plaques ne pouvant excéder 2 mètres, la hauteur étant mesurée du côté de la limite la plus haute.

Quand elles sont visibles de la rue, ces clôtures doivent être composées d'un mur plein respectant l'aspect de la construction principale ou d'un grillage.

### Garages et annexes

Leurs dimensions, formes, volumes, couleurs ainsi que l'aspect de leurs matériaux constitutifs doivent permettre une bonne intégration avec la construction principale.

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

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

Des modifications peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche d'esthétique ou présentant un caractère innovant.

#### **ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé :

**-Pour les nouvelles constructions à usage d'habitations :**

- pour les immeubles collectifs, au moins 1,5 place par logement
- pour les logements individuels, 2 places de stationnement par logement, y compris le garage.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.

#### **ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout espace libre doit comporter au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 places.

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

Le COS est fixé à 0,8 pour l'habitat collectif et 0,6 pour l'habitat individuel.

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

### **Rappel**

- Les clôtures sont soumises à autorisation.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'applique à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issue d'une division.
- Des adaptations pour des constructions existantes peuvent être accordées si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

- les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectées, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier,
- le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home,
- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les bâtiments et installations agricoles,
- les éoliennes, sauf liées à l'autoconsommation,
- les sous-sols dans les zones soumises à aléa ruissellement.

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

Sont admis :

- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où compte tenu des prescriptions imposées pour palier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage des risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, de fumées, de bruits, de poussières ou d'altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements,
- les dépôts à l'air libre à condition qu'ils soient masqués par des plantations,
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux et qu'elles soient accolées ou partie intégrante des bâtiments d'activité,
- les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient liés à une activité présente dans la zone,
- les bâtiments et installations liés aux services et aux équipements d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussement de sol seulement s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Tous les aménagements liés aux infrastructures sont admis.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RN 2 et des RD 1029 et 1043 les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des

prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 réglementant le bruit aux abords des infrastructures terrestres.

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

#### **Accès :**

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie ou de ramassages des ordures ménagères et la protection civile,
- les accès sur les voies départementales et nationales peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

#### **Voirie :**

- Le projet 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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de ramassages des ordures ménagères,
- les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

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

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

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

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

#### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

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

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou en, cas d'impossibilité technique, être infiltrées sur le terrain.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis, sauf réglementation liée au Schéma d'Assainissement.

**Electricité, téléphone, télédistribution :**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouies, sauf contraintes techniques.

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

N'est pas réglementé.

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

Les bâtiments doivent être implantés en retrait en observant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Les bâtiments à usage de bureaux, logement de gardien, services sociaux, postes de transformation peuvent être implantés avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, logement de gardien, services sociaux, postes de transformation le minimum est minoré à 5 mètres.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

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

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

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

La hauteur des constructions à usage d'activités, mesurée au faîtage de la toiture, est limitée à 18 mètres.

La hauteur des constructions peut être dépassée sous conditions d'une justification technique et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la plus enterrée.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UI-11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le projet 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.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- les surfaces réfléchissantes.

Des adaptations pour des constructions existantes peuvent être accordées si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **Dans le seul secteur UIh :**

#### Généralités

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Quelle que soit la nature du sol ou sous-sol, il ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel avant travaux de plus de 0,60 mètres, cette mesure étant prise en cas de terrain en pente au droit de la façade la plus enterrée.

#### Façades

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit. Seuls les matériaux traditionnels locaux peuvent être laissés apparents : pans de bois ou brique pleines.

Les crépis ou enduits doivent être de couleurs gris clair ou ocre.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

#### Toitures

Les toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise.

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

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Tout espace libre doit comporter au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 places.

#### **De plus, dans le seul secteur UIh :**

Les plantations peuvent être regroupées pour former une haie bocagère traditionnelle le long des limites séparatives.

La haie de charmes, matérialisée sur les Orientations d'Aménagement doit être conservée.

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

N'est pas réglementé.



## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **AUX ZONES A URBANISER (AU)**

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

##### **Rappel**

- Les clôtures sont soumises à autorisation.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'applique à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issue d'une division.
- Des adaptations pour des constructions existantes peuvent être accordées si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux liés à l'aménagement de la zone et des constructions qui y sont admises,
- les dépôts de véhicules,
- les stationnements collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning ,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les constructions et installations liées à l'activité agricole,
- les sous-sols dans les zones soumises à aléa ruissellement.

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

Sont admises

- les constructions à usage d'activités, de service, de commerce à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,

En outre, toutes les constructions sont admises sous réserve :

- qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement,
- qu'elles soient autorisées lors d'une opération d'ensemble,
- que la conception et la localisation des opérations ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que les opérations soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.

**Dans le secteur 1 AUs**, toutes les constructions sont autorisées à condition d'être nécessaires à une structure scolaire.

Tous les aménagements liés aux infrastructures sont admis.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RN 2 et des RD 1029 et 1043 les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 réglementant le bruit aux abords des infrastructures terrestres.

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

#### **Accès :**

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie ou de ramassages des ordures ménagères et la protection civile,
- les accès sur les voies départementales et nationales peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

#### **Voirie :**

- Le projet 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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de ramassages des ordures ménagères,
- les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.
- l'emprise minimale est fixée à 8 mètres.

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

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

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

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

#### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

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

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou en, cas d'impossibilité technique, être infiltrées sur le terrain.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis, sauf réglementation liée au Schéma d'Assainissement.

#### **Electricité, téléphone, télédistribution :**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouies, sauf contraintes techniques.

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

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient.

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient.

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

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter, l'une par rapport à l'autre, une distance comptée horizontalement entre tout point de ces constructions, au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne doit pas dépasser 60% de la surface de l'unité foncière.

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

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder deux niveaux sur rez-de-chaussée plus comble (R+1+comble) ou 12 mètres au faîtage pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade la plus enterrée.

Cet article ne s'applique pas aux pylônes de radio-télécommunication télescopiques, à condition de ne pas générer de nuisances pour l'environnement immédiat.

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

Des dépassements peuvent être accordés pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche d'esthétique ou présentant un caractère innovant.

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

Le projet 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.

### Généralités

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Quelle que soit la nature du sol ou sous-sol, il ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel avant travaux de plus de 0,6 mètres, cette mesure étant prise en cas de terrain en pente au droit de la façade la plus enterrée.

### Façades

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit. Seuls les matériaux traditionnels locaux peuvent être laissés apparents : pans de bois ou brique pleines.

Les crépis ou enduits doivent être de couleurs gris clair ou ocre.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

### Ouvertures

Les ouvertures doivent être rectangulaires plus hautes que larges, à linteaux droit ou légèrement cintrés, à l'exception des œils-de-bœuf et des vitrines.

### Toitures

Les volumes principaux des constructions doivent présenter au moins deux pans de toiture d'inclinaison minimale de 45° et présenter l'aspect de l'ardoise.

Les ouvertures en toiture doivent rester modestes et de conception traditionnelle (lucarnes ou fenêtres oscillo-battantes).

### Clôtures sur rue

En façade sur rue, les clôtures neuves sont constituées :

- soit d'un mur plein réalisé en matériaux locaux traditionnels ou revêtu d'un enduit rustique, de 1,8 mètres maximum,
- soit d'un mur de 1,2 mètres, surmonté d'une grille, grillage ou autre dispositif à claire voie, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,8 mètres,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'une grille, d'un grillage ou autre dispositif à claire voie de 1,80 mètres de hauteur maximum pouvant comporter un soubassement de maçonnerie de 0,20 mètre maximum.

Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

En limite latérale de propriété, elles peuvent de plus ne comporter qu'une grille ou grillage ou être formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature en béton formant des saillies, surmontées d'un grillage à condition de ne pas être visibles depuis la rue. La hauteur de la partie en plaques ne pouvant excéder 2 mètres, la hauteur étant mesurée du côté de la limite la plus haute.

### Garages et annexes

Leurs dimensions, formes, volumes, couleurs ainsi que l'aspect de leurs matériaux constitutifs doivent permettre une bonne intégration avec la construction principale.

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

Des modifications peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche d'esthétique ou présentant un caractère innovant.

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé :

##### **-Pour les nouvelles constructions à usage d'habitations :**

- pour les immeubles collectifs, une surface au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette, avec au moins 1,5 place par logement
- pour les logements individuels, 2 places de stationnement par logement, y compris le garage,

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

Pour l'habitat collectif, une surface au moins égale à 20 % de la surface de plancher hors-œuvre des constructions doit être aménagée en espaces verts communs.

Pour l'habitat individuel implanté lors d'un aménagement groupé, une surface au moins égale à 10 % de la surface de l'aménagement doit être aménagée en espaces verts communs.

De plus, pour tout habitat individuel, une surface au moins égale à 20 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts.

Tout espace libre doit comporter au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 places.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.

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

Le COS est fixé à 0,8 pour l'habitat collectif et 0,6 pour l'habitat individuel.

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

### **Rappel**

- Les clôtures sont soumises à autorisation.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issue d'une division.
- Des adaptations pour des constructions existantes peuvent être accordées si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

- les dépôts de véhicules,
- les stationnements collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning ,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les constructions et installations liées à l'activité agricole.

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

Sont admises toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article 1 AUH-1 à condition d'être nécessaires ou liées aux activités de l'hippodrome ou à ces activités connexes.

En outre, toutes les constructions sont admises sous réserve :

- qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement,
- qu'elles soient autorisées lors d'une opération d'ensemble,
- que la conception et la localisation des opérations ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que les opérations soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.

Tous les aménagements liés aux infrastructures sont admis.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RN 2 et des RD 1029 et 1043 les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 réglementant le bruit aux abords des infrastructures terrestres.

### **ARTICLE 1 AUH-3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

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

- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie ou de ramassages des ordures ménagères et la protection civile,
- les accès sur les voies départementales et nationales peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

#### **Voirie :**

- Le projet 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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de ramassages des ordures ménagères,
- les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.
- l'emprise minimale est fixée à 8 mètres.

### **ARTICLE 1 AUH-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

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

#### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.
- eaux non domestiques : l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou en, cas d'impossibilité technique, être infiltrées sur le terrain.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis, sauf réglementation liée au Schéma d'Assainissement.

#### **Electricité, téléphone, télédistribution :**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouies, sauf contraintes techniques.

#### **ARTICLE 1 AUH-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient.

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient.

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

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

#### **ARTICLE 1 AUH-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée à condition d'une bonne intégration à l'environnement.

#### **ARTICLE 1 AUH-11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le projet 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.

**ARTICLE 1 AUH-12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

**ARTICLE 1 AUH-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 1 AUH-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI**

### **Rappel**

- Les clôtures sont soumises à autorisation.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issue d'une division.
- Des adaptations pour des constructions existantes peuvent être accordées si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### **ARTICLE AUI-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectées, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier,
- le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home,
- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les bâtiments et installations agricoles,
- les éoliennes, sauf liées à l'autoconsommation.

Dans le seul secteur AUIe, sont interdites :

- toutes les activités générant un périmètre de danger dépassant les limites de l'unité foncière.

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

Sont admis :

- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où compte tenu des prescriptions imposées pour palier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage des risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, de fumées, de bruits, de poussières ou d'altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements,
- les dépôts à l'air libre à condition qu'ils soient masqués par des plantations,
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux et qu'elles soient accolées ou partie intégrante des bâtiments d'activité,
- les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient liés à une activité présente dans la zone,
- les bâtiments et installations liés aux services et aux équipements d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussement de sol seulement s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Dans le seul secteur AUIe, sont admis :

- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils ne génèrent pas de périmètre de danger dépassant l'unité foncière.

Tous les aménagements liés aux infrastructures sont admis.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RN 2 et des RD 1029 et 1043 les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 réglementant le bruit aux abords des infrastructures terrestres.

### **ARTICLE AUI-3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie ou de ramassages des ordures ménagères et la protection civile.

#### Accès à la zone

- l'accès des véhicules à la zone 1AUI et au secteur 1AUIe, à partir de la RD 1043, s'effectue via un accès unique sécurisé,
- les accès directs aux parcelles depuis la RD 1043 sont donc interdits.

#### Accès aux parcelles

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès directe à une voie, publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- les accès aux parcelles doivent être adaptés à la circulation des poids-lourds et avoir une largeur étudiée de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre sur la voie desservant le terrain,
- l'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doivent être tels, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

#### **Voirie :**

- les voies nouvelles, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique auront une emprise minimale de 15,5 mètres avec une chaussée d'une largeur minimale de 7 mètres.

### **ARTICLE AUI-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

- toute construction, qui le nécessite ou le requiert, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement :**

- les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau collectif,
- les eaux usées doivent être évacuées dans le réseau collectif.

**Electricité, téléphone, télédistribution :**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouies, sauf contraintes techniques.

**ARTICLE AUI-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE AUI-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent être implantés en retrait en observant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

Aucune construction ou installation ne pourra être implantée à une distance inférieure à 10 mètres des haies bocagères existantes qui sont conservées.

Pour le seul secteur AUIe :

Toute construction à usage non-industriel doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

Toute construction en façade de la RD 1043 doit être implantée avec un recul minimum de 30 mètres.

**ARTICLE AUI-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Aucune construction ne peut être implantée en limite séparative.

L'implantation des constructions intègre une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives qui ne peut être inférieure à 5 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes.  
Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

**ARTICLE AUI-9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne doit pas excéder 70 % de la surface des terrains.

**ARTICLE AUI-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, est limitée à 12 mètres.

Une hauteur supérieure peut être autorisée lorsqu'elle est justifiée par des raisons techniques liées à la nature de l'activité et qu'elle concerne une partie limitée de l'ouvrage, à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage soit prise en compte et démontrée.

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

## **ARTICLE AUI-11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, installations et clôtures ne devront pas nuire dans leurs formes, leurs couleurs, leurs matériaux et leur aspect général à l'environnement urbain et paysager existant.

### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais dès lors qu'elles sont réalisées, elles seront constituées de panneaux treillis soudés à large maille doublés d'une haie champêtre plus ou moins dense selon l'architecture des bâtiments.

En aucun cas, elles ne devront gêner la visibilité aux carrefours des voies et aux sorties des établissements.

Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres en bordure de voie, sauf réglementation spécifique liée à l'activité.

### Volumes et proportions

Les constructions devront présenter une volumétrie simple et des proportions harmonieuses. Leur forme et leur volume devront s'inspirer de l'architecture locale : ouvertures, appareillage, soubassement.

### Façades

L'emploi extérieur de matériaux tels que les parpaings, les briques creuses, les tôles, ou les carreaux de plâtre, est autorisé à condition d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

L'utilisation de bardages métalliques est autorisée à condition de se référer au nuancier défini en annexe.

Les peintures et matériaux de traitement de façade devront se référer au nuancier défini par l'étude Entrée de Ville.

L'utilisation de matériaux hétéroclites ou disparates est interdite.

L'utilisation de matériaux traditionnels comme la brique terre cuite, la pierre bleue, le grès ou le bois est recommandée.

Le fer pourra être utilisé sous forme d'éléments forgés.

Des matériaux différents et plus modernes (verre, métal, béton) pourront être utilisés dans la zone d'activités.

Les murs apparents et les annexes doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les citernes et les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et placées en des lieux non visibles des voies publiques.

Aucune autre signalétique que l'enseigne d'entrée de l'entreprise ou une signalétique intégrée à la façade ou à la toiture n'est autorisée.

Les façades des constructions bordant la RD 1043 seront particulièrement soignées afin d'assurer l'effet vitrine escompté et une image qualitative de la zone d'activités.

### Toitures

Les toitures devront s'inspirer de l'architecture locale : toiture couleur ardoise à deux ou quatre pans ou toiture terrasse.

### Aires de stockage et annexes techniques

Les aires de stockage et annexes techniques directement visible depuis la RD 1043 sont interdites

Les aires de stockage et les dépôts doivent être masqués par des haies.

## **ARTICLE AUI-12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation. Il doit correspondre aux besoins des nouvelles constructions et installations.

Il devra être aménagé sur le terrain, des aires suffisantes pour le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services d'une part, ainsi que des véhicules du personnel, de la clientèle et des visiteurs d'autre part.

L'aménagement des aires de stationnement est interdit en façade le long de la RD 1043.

Pour les aires de stationnement, on utilisera de préférence soit des dalles béton ou pavés à joints gazon, soit des dalles alvéolées engazonnées.

## **ARTICLE AUI-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres intérieurs devront être aménagés en espaces verts dont la superficie ne devra pas être inférieure à 20 % de la superficie totale du terrain.

Les surfaces libres de toutes constructions ou de dépôt, devront être obligatoirement plantées ou traitées en espaces verts aménagées.

Tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zones doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de hautes tiges et de buissons.

Les arbres à planter sur les espaces verts pourront être regroupés afin de constituer des ensembles ou massifs boisés ce qui rappellera le caractère paysager de la commune.

Des haies doivent masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et les décharges.

Dans la zone d'activités, les limites séparatives de fond de parcelles devront être plantées de haies bocagères, composées d'essences locales, d'une hauteur au moins égale à celle des clôtures. Leur hauteur devra être adaptée suivant les cas (haute pour masquer un stockage, moyenne pour intégrer l'accès, basse pour délimiter et guider).

Les essences végétales des plantations devront être des essences locales définies en annexe pour permettre une intégration optimale du projets.

Dans le secteur AUIe, une bande paysagère doit être implantée dans une bande de 30 mètres par rapport l'axe de la voie.

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

N'est pas réglementé.

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

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

- tout type de constructions jusqu'à la prochaine révision ou modification du PLU.

### **ARTICLE 2 AU-2 A 2 AU-5**

Ne sont pas réglementés.

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

Les constructions principales (sauf annexes et dépendances) édifiées en bordure de voie publique, doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé.

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

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

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une ou aux deux limites séparatives, la construction devra observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée en tout point de la construction avec un minimum de 3 mètres.

### **ARTICLE 2 AU-8 A 2 AU-14**

Ne sont pas réglementés.



## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

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

#### **Rappel**

- Les clôtures sont soumises à autorisation.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issue d'une division.
- Des adaptations pour des constructions existantes peuvent être accordées si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

Dans la zone A, sauf secteur Ah, sont interdits :

- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les dépôts de véhicules,
- les stationnements collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,
- les terrains de camping et de caravaning ,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ,
- les étangs ou extension d'étangs existants à moins de 100 mètres du Lerzy et 200 mètres des zones U et AU,
- les sous-sols dans les zones soumises à aléa ruissellement.

Dans le seul secteur Ah, toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article A-2 sont interdites.

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

Dans la zone A, sauf secteur Ah, sont admises :

- la construction d'habitation et leurs dépendances à condition d'être nécessaires à l'activité agricole,

- toute construction agricole générant un périmètre d'isolement à condition que le périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU,
- les constructions et la transformation de constructions à usage agricole existantes destinées à une diversification de l'activité, dans le prolongement direct du cycle de production,
- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public lié aux ouvrages de transport d'électricité ou les installations, infrastructures et ouvrages publics de transport d'électricité.

Dans le seul secteur Ah, sont admis :

- les constructions et installations agricoles à conditions d'être nécessaires aux activités de l'hippodrome ou à ses activités connexes,
- les équipements publics,
- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public lié aux ouvrages de transport d'électricité ou les installations, infrastructures et ouvrages publics de transport d'électricité.

Tous les aménagements liés aux infrastructures sont admis.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RN 2 et des RD 1029 et 1043 les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 réglementant le bruit aux abords des infrastructures terrestres.

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

#### **Accès :**

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie ou de ramassages des ordures ménagères et la protection civile,
- les accès sur les voies départementales et nationales peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

#### **Voirie :**

- Le projet 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 envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de ramassages des ordures ménagères,
- les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

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

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

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

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

#### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

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

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou en, cas d'impossibilité technique, être infiltrées sur le terrain.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

#### **Electricité, téléphone, télédistribution :**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouies, sauf contraintes techniques.

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

N'est pas réglementé.

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

Aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RN 2 et des RD 1043 et RD 1029 exceptées les constructions liées aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant la proximité de l'infrastructure, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

Pour les constructions agricoles, le recul minimal est fixé à 50 mètres de l'axe de la voie.

Pour les autres voies et pour toutes les constructions, l'implantation doit se faire, par rapport à l'axe des voies, avec un retrait d'au moins :

- 25 mètres des autres routes départementales,
- 10 mètres des autres voies.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics (notamment ouvrages électriques) si des contraintes techniques le justifient.

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient.

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

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée au faîtage à partir du sol naturel, ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur maximale des constructions agricoles n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

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

Des dépassements peuvent être accordés pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche d'esthétique ou présentant un caractère innovant.

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

Le projet 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.

Les constructions nouvelles devront intégrer au moins deux matériaux différents.

Pour les constructions à usage d'habitations :

Les volumes principaux des constructions doivent présenter au moins deux pans de toiture d'inclinaison minimale de 45° et présenter l'aspect de l'ardoise.

Les ouvertures en toiture doivent rester modestes et de conception traditionnelle (lucarnes ou fenêtres oscillo-battantes).

**ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

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

Les haies bocagères sont à conserver et entretenir.

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

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

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

N'est pas réglementé.



## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES

#### AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

##### **Rappel**

- Les clôtures sont soumises à autorisation.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issue d'une division.
- Des adaptations pour des constructions existantes peuvent être accordées si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article N 2,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les constructions d'entrepôts et de hangars,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux liés à l'aménagement de la zone et des constructions qui y sont admises,
- les dépôts de véhicules,
- les aires de stationnement de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs.

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

Sont admis :

- la reconstruction après sinistre, l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) au moment de l'approbation du présent PLU,

- les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**Dans le seul secteur Nh ne sont admises que :**

Les annexes et dépendances liées à une habitation existante à condition d'une bonne insertion dans leur environnement.

Les constructions à usage d'activités sont autorisées à condition d'être liées à une activité existante dans la zone.

**Dans le seul secteur Ns** sont admises toutes les constructions à condition d'être liées à une activité de sports et loisirs.

Tous les aménagements liés aux infrastructures sont admis.

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

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

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

L'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient.

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des dérogations peuvent être envisagées pour la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient.

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

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

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

La hauteur des reconstructions, des aménagements ou des extensions des constructions existantes ne doit pas être supérieure à la hauteur maximale des constructions existantes.

Dans le secteur Nh, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

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

Des dépassements peuvent être accordés pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche d'esthétique ou présentant un caractère innovant.

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

Les constructions nouvelles devront intégrer au moins deux matériaux différents.

Le projet 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.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

N'est pas réglementé.

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

Les haies bocagères sont à conserver et entretenir.

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

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

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

Le COS est fixé à 0,5.