

# Commune de Cherville

## Plan Local d'Urbanisme



## Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 22/11/2011  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme  
mis en révision.»

Fait à Cherville, 29/11/2011  
Le Maire



*Dominique Vazelle*

ARRÊTÉ LE : 06/12/2010  
APPROUVÉ LE : 22/11/2011

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

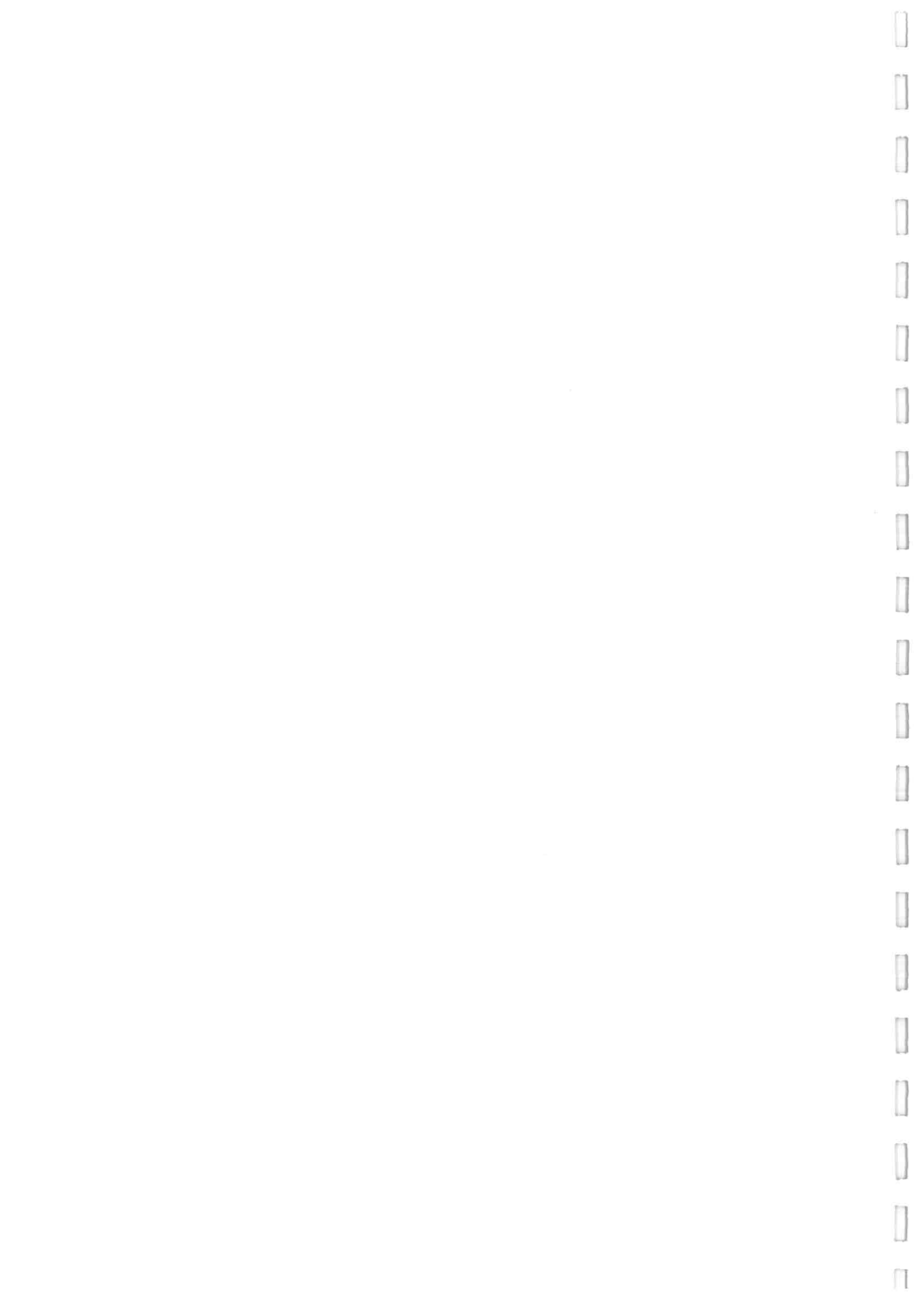
equinergies

[www.ec-urbanisme.com](http://www.ec-urbanisme.com)



## 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<br>L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL ..... | 3         |
| III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....                                                                                     | 3         |
| 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>13</b> |
| <b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) .....</b>                                                         | <b>19</b> |
| <b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) .....</b>                                         | <b>23</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 Cherville.

#### **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.111-5 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

##### **Article R.111-2**

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

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

##### **Article R.111-21**

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

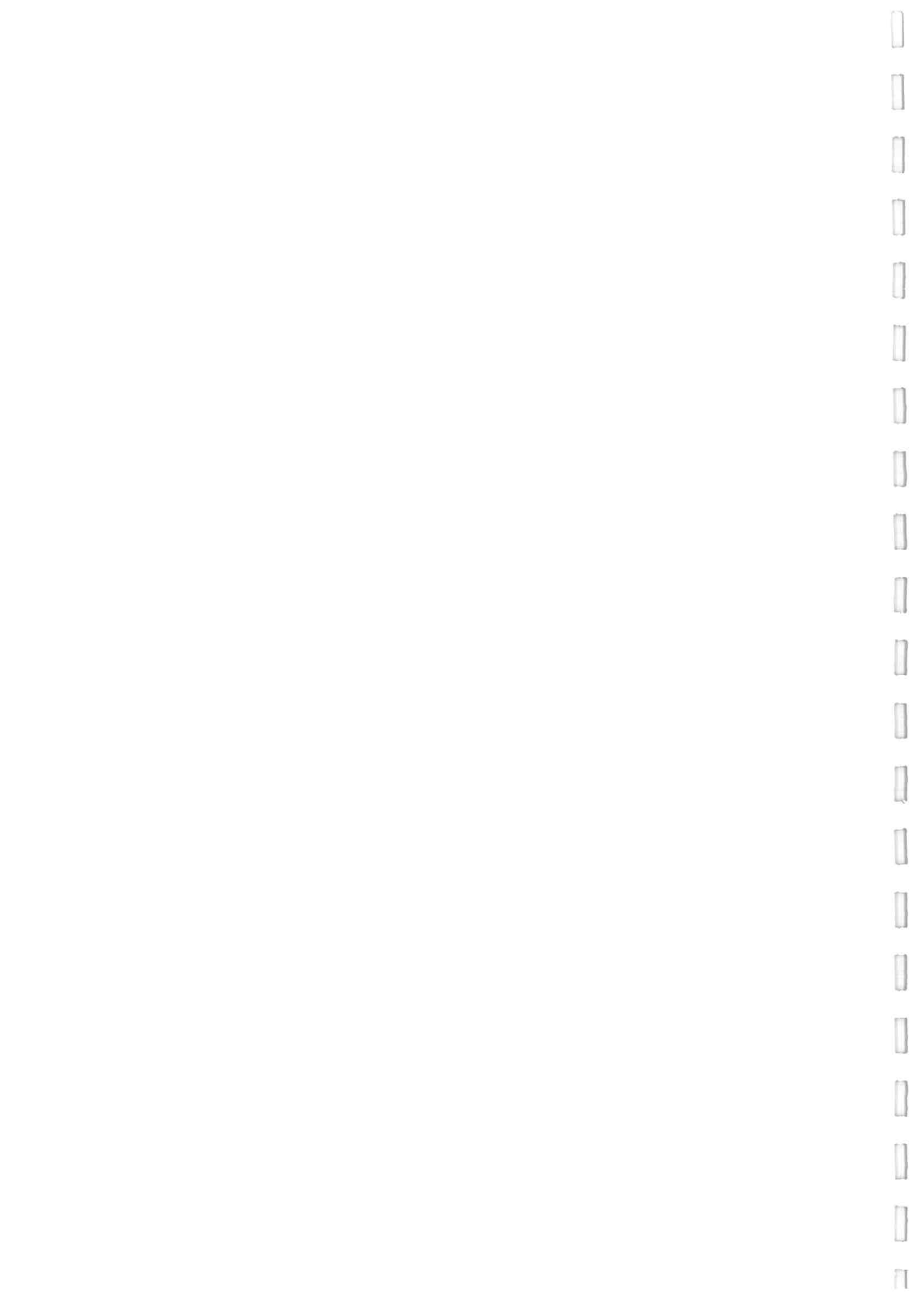
En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels 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, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.



## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

##### **Caractère de la zone :**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone U 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.

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des voies ferrées.

##### **Rappel**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- 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 issues 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,
- Tous les travaux d'aménagement dépassant 3000 m<sup>2</sup> devront être examinés par les services de la DRAC.

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

- toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les constructions ou installations industrielles,
- les affouillements et exhaussements des sols visés au code de l'urbanisme,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé au code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées, situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les silos destinés à un stockage collectif,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement non agricole.

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

Les constructions à usage artisanal sont admises à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs) ni de périmètre de protection dépassant les limites de l'unité foncière concernée par le projet.

Les extensions des constructions agricoles existantes, et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles sont admises à condition d'être rendues nécessaires par une mise aux normes des constructions actuelles.

Toute opération d'urbanisation doit comporter au moins 10% de logements locatifs.

## **ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE**

### **Accès :**

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 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 accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

### **Voirie :**

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

## **ARTICLE U 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. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- 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) : un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques : L'évacuation des eaux résultant des activités dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales.

## **ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le secteur Ua, l'alignement doit être matérialisé par une clôture.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- aux équipements et bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- aux équipements et bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

Deux habitations non contiguës implantées sur une même propriété doivent respecter un recul l'une par rapport à l'autre d'au moins 6 mètres.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

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

La hauteur maximale est limitée à 7 mètres à l'égout de la toiture.

La hauteur des extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes ne respectant pas ces règles ne doit pas excéder la hauteur initiale.

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 de services publics.

## **ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR**

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

La suite de l'article ne s'applique pas :

- aux équipements et bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### Façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.

Le traitement des murs des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une certaine unité.

### Menuiserie

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie de la façade.

### Toitures

Les toitures-terrasses sont interdites, sauf en cas de toiture végétalisée.

La pente des toits ne doit pas être supérieure à 40 °sauf extension d'une construction existante, et la toiture doit présenter l'aspect de la tuile rouge, flammée ou marron, à l'exception des panneaux solaires ou photovoltaïques.

Les éléments permettant la production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques, doivent être plaqués à la toiture.

### Clôtures

A l'exception du secteur Ua, les clôtures doivent être composées d'un mur bahut de 0,6 mètres maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'une hauteur totale inférieure à 1,80 mètres.

Dans le secteur Ua, les clôtures doivent être composées d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,60 et 2 mètres.

Dans les secteurs concernés par le PPRi, les clôtures doivent permettre de garantir le libre écoulement.

## **ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT**

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

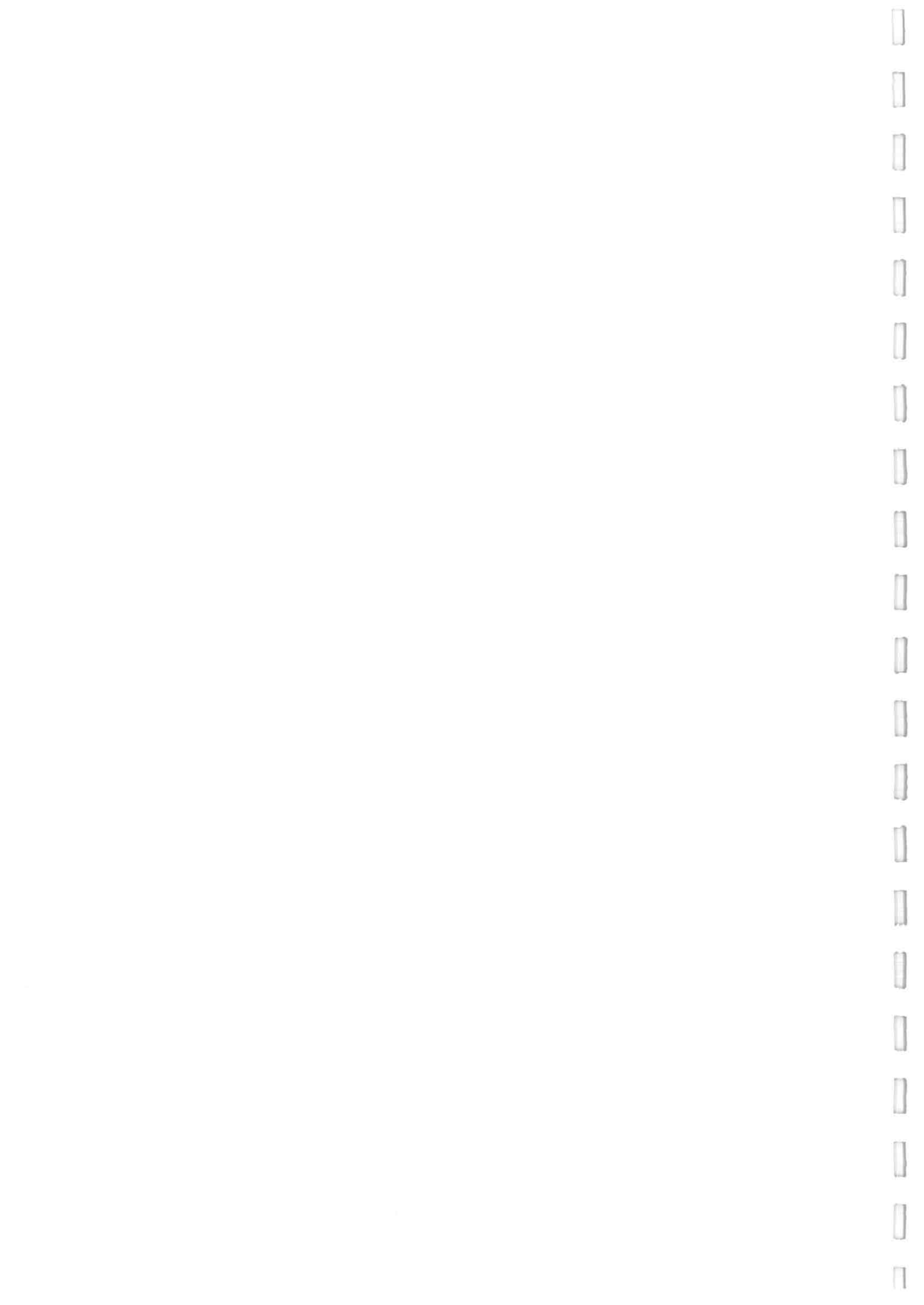
Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement, hors garage. Ce nombre peut être réduit à 1 place dans le cadre de requalification d'une construction existante.

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

Les espaces libres, talus et remblais, doivent faire l'objet d'un traitement paysager visant à assurer une harmonie avec le secteur.

## **ARTICLE U 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**

Il s'agit d'une zone à urbaniser non ou insuffisamment équipée destinée à l'extension de l'habitat et des activités sous forme organisée. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte. Toute construction est admise à condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone et de respecter les Orientations d'Aménagement.

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des voies ferrées.

#### **Rappel**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- 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 issues 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,
- Tous les travaux d'aménagement dépassant 3000 m<sup>2</sup> devront être examinés par les services de la DRAC.

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

- toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les constructions ou installations agricoles,
- les constructions ou installations industrielles,
- les affouillements et exhaussements des sols visés au code de l'urbanisme,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé au code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées, situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les silos destinés à un stockage collectif,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.

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

Les constructions à usage artisanal et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration sont admises à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs) ni de périmètre de protection dépassant les limites de l'unité foncière concernée par le projet.

Toute construction est admise à condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone et de respecter les Orientations d'Aménagement.

Toute opération d'urbanisation doit comporter au moins 10% de logements locatifs.

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

### **Accès :**

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 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 accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec un minimum de 4 mètres de largeur.

### **Voirie :**

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies en impasse doivent prévoir un espace de retournement,
- l'emprise des voies nouvelles doit être de 8 mètres minimum.

## **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. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- 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) : un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques : L'évacuation des eaux résultant des activités dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales.

#### **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 être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

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

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées.

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

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

Deux habitations non contiguës implantées sur une même propriété doivent respecter un recul l'une par rapport à l'autre d'au moins 6 mètres.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

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

La hauteur maximale est limitée à 7 mètres à l'égout de la toiture.

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

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

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

extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La suite de l'article ne s'applique pas :

- aux équipements et bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### Façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.

Le traitement des murs des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une certaine unité.

#### Menuiserie

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie de la façade.

#### Toitures

Les toitures-terrasses sont interdites, sauf en cas de toiture végétalisée.

La pente des toits ne doit pas être supérieure à 40 °sauf extension d'une construction existante, et la toiture doit présenter l'aspect de la tuile rouge, flammée ou marron, à l'exception des panneaux solaires ou photovoltaïques.

Les éléments permettant la production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques, doivent être plaqués à la toiture.

#### Clôtures

Les clôtures doivent permettre de garantir le libre écoulement et de présenter une hauteur totale inférieure à 1,80 mètres.

### **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 2 places de stationnement minimum par logement, hors garage, et 1 place visiteur par tranche de 5 logements.

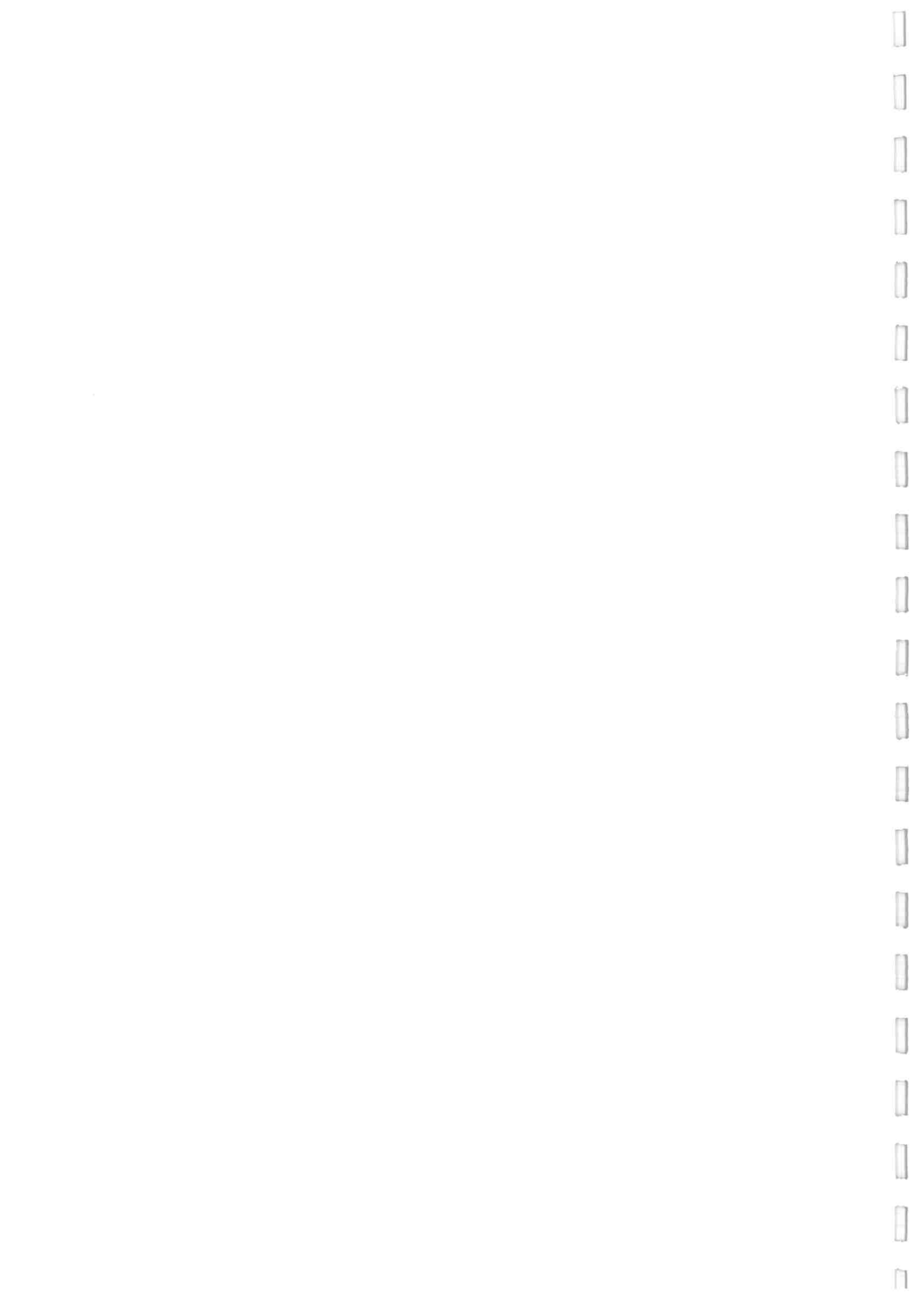
### **ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres, talus et remblais, doivent faire l'objet d'un traitement paysager visant à assurer une harmonie avec le secteur.

Par ailleurs, 10% de l'opération doivent être réservés à des espaces verts.

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

N'est pas réglementé.



## **TITRE IV**

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

Caractère de la zone :

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 et économique des terres agricoles.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD 3, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des voies ferrées.

#### **Rappel**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- 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 issues 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,
- Tous les travaux d'aménagement dépassant 3000 m<sup>2</sup> devront être examinés par les services de la DRAC.

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

- les constructions ou installations artisanales ou industrielles,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé au code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées, situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et les élevages sont interdits dans le secteur At.

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

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être nécessaires à une activité agricole et construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole existante.

Sont également autorisés :

- les activités piscicoles et aquacoles et les constructions nécessaires à ces activités,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires aux activités admises dans la zone,
- la construction, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques complémentaires à l'exploitation agricole si ils sont situés sur le siège même de l'exploitation agricole et à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent,
- les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante,
- tout type de construction ou installation à condition d'être nécessaire à la recherche, à la production et à l'exploitation des ressources énergétiques.

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

#### **Accès :**

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 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 accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec un minimum de 3 mètres de largeur.
- aucun accès particulier sur la RD 3 n'est admis.

#### **Voirie :**

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

### **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. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- 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) : un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques : L'évacuation des eaux résultant des activités dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales.

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

N'est pas réglementé.

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

L'implantation des bâtiments d'exploitation agricole doit se faire avec un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 3.

Pour les autres voies, l'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport aux emprises des voies communales et routes départementales,

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

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

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

#### **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 au faîtage de la toiture ne doit pas dépasser 10 mètres pour les habitations et 16 mètres pour les autres constructions.

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

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

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

Concernant les habitations :

### Façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.

Le traitement des murs des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une certaine unité.

### Menuiserie

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie de la façade.

### Toitures

Les toitures-terrasses sont interdites, sauf en cas de toiture végétalisée.

La pente des toits ne doit pas être supérieure à 40 °sauf extension d'une construction existante, et la toiture doit présenter l'aspect de la tuile rouge, flammée ou marron sauf les panneaux solaires ou photovoltaïques.

Les éléments permettant la production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques, doivent être plaqués à la toiture.

### Clôtures

Les clôtures doivent être composées d'un mur bahut de 0,6 mètres maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'une hauteur totale inférieure à 1,80 mètres.

## **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**

Un aménagement végétal privilégiant les essences locales doit accompagner les constructions agricoles.

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

N'est pas réglementé.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

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

##### **Caractère de la zone :**

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

La zone N est une zone de protection face aux risques d'aléas naturels et de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD 3, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des voies ferrées.

##### **Rappel**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- 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,
- Tous les travaux d'aménagement dépassant 3000 m<sup>2</sup> devront être examinés par les services de la DRAC.

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

Toute construction est interdite, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et celles fixées par l'article N 2.

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

Dans le secteur N1, sont admis les constructions à destination de loisirs, dans la limite d'une par unité foncière.

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

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE N 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. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- 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) : un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques : L'évacuation des eaux résultant des activités dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales.

## **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUE 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 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

## **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**

L'emprise maximale ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>.

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

La hauteur est limitée 4 mètres.

#### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

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

#### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

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

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

Un aménagement végétal privilégiant les essences locales doit accompagner tout aménagement.

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

N'est pas réglementé.

