



VAL DE L' AISNE
Communauté de communes

Commune de ALLEMANT

Dossier de modification du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

Règlement modifié

Vu pour être annexé à la délibération du
25 septembre 2025

approuvant le dossier de modification du
PLU de la commune de Allemant

**Le Président de la Communauté
de Communes du Val de l'Aisne**



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Les modifications apportées au document original sont repérées par un surlignage. Sont concernés les dispositions générales et les articles UZ 2 et A2

SOMMAIRE

Titre 1 Dispositions générales.....4

Article 1 – Champs d’application territoriale du plan 4

Article 2 – Division du territoire en zones..... 4

Titre 2 Définition et typologie des zones et secteurs du P.L.U.7

Titre 3 Dispositions applicables aux zones urbaines8

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone U..... 8

Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UZ..... 16

Titre 4 Dispositions applicables aux zones à urbaniser 20

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 1AU 20

Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone 2AU 28

Titre 5 Dispositions applicables aux zones agricoles 30

Chapitre unique Dispositions applicables à la zone A 30

Titre 6 Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

..... 35

Chapitre unique Dispositions applicables à la zone N 35

Titre 7 Dispositions applicables aux espaces boisés classés, à protéger, à conserver ou à créer..... 43

Titre 1 Dispositions générales

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR), l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont introduit une recodification « à droit constant » du code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

Toutefois, l'Article 12 (VI) du décret précité offre la possibilité d'appliquer les articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure, dans le cadre de procédures de modification engagées après le 1^{er} janvier 2016. Tel est le cas du présent Plan Local d'Urbanisme.

En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront.

Article 1 - Champs d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Allemant aux documents graphiques n°4.2A, 4.2B et 4.2C..

Article 2 - Division du territoire en zones

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

➔ Zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des zones :

- U
- UZ qui comprend le secteur UZe

➔ Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit des zones :

- 1AU
- 2AU

➔ Zones agricoles

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A. Elle comprend le secteur Ap.

➔ Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N.

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières, s'appliquent les dispositions figurant aux titres 3, 4, 5, 6 du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre 2 , chaque chapitre compte un corps de règle en quatorze articles :

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- ARTICLE 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- ARTICLE 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'Article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- ARTICLE 5 – La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 - Emprise au sol
- ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur et aménagement de leurs abords, ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.
- ARTICLE 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

- ARTICLE 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et- de loisirs et de plantations.
- ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le numéro de l'Article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.
- Les chemins de randonnées inscrits au P.D.I.P.R.
- Les éléments du patrimoine identifiés au titre de l’Article L123-1-7 alinéa 5 du code de l’urbanisme
- Les cheminements piétons à conserver.
- Les bâtiments d’élevage soumis à des périmètres de protection.
- La zone de bruit de la Route Nationale n°2.
- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- L’affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	ACCES ZONE 1AU	470 m ²	COMMUNE DE ALLEMANT
2	ACCES ZONE 2AU	400 m ²	COMMUNE DE ALLEMANT

- Les bâtiments identifiés au titre de l’article L151-11 du code de l’urbanisme.

Titre 2 Définition et typologie des zones et secteurs du P.L.U.

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

LES ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. On distingue sur le territoire de Allemant :

- La zone U regroupant le village de Allemant
- La zone UZ correspondant au centre de traitement et d'enfouissement des déchets.

Elle comprend le secteur UZe où sont autorisées les activités économiques.

LES ZONES A URBANISER (AU)

Zone à caractère naturel de la commune destinée à être ouverte à l'urbanisation. On distingue sur le territoire de Allemant :

- La zone 1AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.
- La zone 2AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sous réserve d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

LES ZONES AGRICOLES (A)

La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend le secteur Ap où les constructions nouvelles sont interdites.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, 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.

Titre 3 Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Article U 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de l'Article U2.
- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés à l'Article U 2 ;

Article U 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappel : toute demande de travaux visant à supprimer un élément patrimonial ou paysager identifié au titre de l'Article L 123-1-7 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.

Sont admis sous conditions :

- Par dérogation à l'Article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements 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 parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,

Article U 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.

- 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 ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2 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 nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article U 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

4.2. Assainissement

- Eaux usées : en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est obligatoire, les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- Eaux pluviales :
 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
 - Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle et rejeté vers le réseau collectif s'il existe. Il est recommandé

d'utiliser un dispositif enterré de récupération des eaux.

Article U 5 - Surface et formes des parcelles

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cet Article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.

6.1. Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies,
- avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

6.2. Le recul maximum pour les constructions d'habitation sera de 20 mètres

6.3 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

7.2 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

8.1. La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une

même propriété ne sera pas inférieure à 3 m.

8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Article U 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 10 - Hauteur des constructions

Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial

10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.

10.2. Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;

10.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Article U 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 projets d'architecture innovante pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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 :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
 - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

11.2. Les constructions d'habitation, garages et annexes

- **Les toitures**
 - Les toitures des constructions d'habitation seront couvertes par une toiture à deux ou plusieurs pentes, d'une inclinaison minimale de 45°.
 - Pour les annexes des maisons d'habitation, si leur surface au sol dépasse 50 % de la surface au sol de l'habitation, la toiture devra avoir une pente équivalente à celle de la maison d'habitation.
 - Le type de matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.
- **Les murs**
 - Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
 - Seuls les matériaux traditionnels locaux peuvent être laissés apparents (pierres de taille, moellons).
 - Les enduits seront teintés dans la masse dans une couleur en harmonie par rapport à l'existant.
 - Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
 - Sont interdits :
 - Le blanc et les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes

dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).

- La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...
- **Les ouvertures**
- Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites.
- Les châssis de toit n'excéderont pas 0,80 x 100 cm.
- **Les dépendances et annexes**

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

11.3. Construction à vocation d'activités

- Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.
- Les teintes des murs et bardages devront être d'une couleur leur permettant de s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Sont interdits les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.
- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

11.4. Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation et les activités restent soumises aux règles ci-dessus. Des adaptations demeureront toutefois possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

11.5. Les clôtures sur rue

- Les clôtures sur rue doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions. Elles seront constituées :
 - soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres, compté à partir du niveau de la chaussée, en pierres de taille ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
 - soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres, compté à partir du niveau de la chaussée,
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

11.6. Dispositions particulières

- Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires et dépôts seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- Sont interdits en façade sur rue les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés)

11.7. Les abris de jardin

- La surface des abris de jardin est limitée à 15 m². La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.70 mètres au faîtage. Les abris de jardin édifiés en matériaux précaires sont interdits.

Article U 12 - Stationnement des véhicules

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

- constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logements minimum. Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat.

- constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface commerciale,
- constructions à usage d'activités autorisées : 2 places de stationnement minimum.

Article U 13 - Espaces verts et plantations

- Les opérations groupées d'habitation et les lotissements doivent comporter des aménagements verts plantés. Ces espaces verts devront représenter au moins 10 % de la surface totale de la zone à aménager.
- L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire, est interdite (Article L 411-3 du Code de l'Environnement).

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Article UZ 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'Article UZ2.

Article UZ 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont seulement admis :

- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité et au fonctionnement du site de traitement et d'enfouissement des déchets
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager de la zone,
- Les constructions et installations liées à l'activité et au fonctionnement du site de traitement et d'enfouissement des déchets.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.
- **Les constructions, équipements et aménagements nécessaires à la production d'énergie**
- **Au sein du secteur UZe, sont également autorisées les activités économiques.**

Article UZ 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.
- 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 ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2 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 UZ 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

4.2. Assainissement

- Eaux usées : Toute construction ou activité produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire départemental et au code de la santé publique. En l'absence du réseau public, un réseau d'assainissement autonome devra être réalisé avec l'accord des services compétents. Les eaux usées industrielles ne doivent être rejetées directement au réseau public que si elles ne nécessitent pas de pré-épuration conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, sinon un prétraitement avant rejet devra être réalisé.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article UZ 5 - Surface et formes des parcelles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UZ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies,
- avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

6.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Article UZ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article UZ 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UZ 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage. Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques ou fonctionnelles pourront être autorisées à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage soit prise en compte

Article UZ 11 - Aspect extérieur

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.
- Les teintes des murs et bardages devront être d'une couleur leur permettant de s'intégrer dans l'environnement naturel.

- Sont interdits les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.

Article UZ 12 - Stationnement des véhicules

Il n'est pas fixé de règle.

Article UZ 13 - Espaces verts et plantations

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire, est interdite (Article L 411-3 du Code de l'Environnement).

Article UZ 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

Titre 4 Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- L'ouverture de toute carrière,
- Les terrains de camping et caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les activités industrielles et artisanales,
- Les activités agricoles,
- Les entrepôts,
- Les exhaussements et affouillements non visés à l'Article 1AU2.

Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux ou de service compatibles avec l'habitat, dans la mesure où ces opérations couvrent l'ensemble de la zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, prévus aux orientations d'aménagement et de programmation.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Par dérogation à l'Article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements 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 parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Article 1AU 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.
- 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 ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2 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.
- La largeur minimale de l'emprise des voies est fixée à 5 mètres.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

4.2. Assainissement

- Eaux usées : en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est obligatoire, les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- Eaux pluviales :
 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
 - Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle et rejeté vers le réseau collectif s'il existe. Il est recommandé d'utiliser un dispositif enterré de récupération des eaux.

Article 1AU 5 - Surface et formes des parcelles

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cet Article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale des véhicules à moteurs.

6.1. Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies,
- avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

6.2. Le recul maximum pour les constructions d'habitation sera de 20 mètres

6.3 Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 3 m.

8.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au

fonctionnement du service public.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la superficie du terrain.

Article 1AU 10 - Hauteur des constructions

Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial

10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 8.50 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.

10.2. Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général.

10.3. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 projets d'architecture innovante pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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 :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction

principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),

- les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

11.2. Les constructions d'habitation, garages et annexes

- **Les toitures**

- Les toitures des constructions d'habitation seront couvertes par une toiture à deux ou plusieurs pentes, d'une inclinaison minimale de 45°.
- Pour les annexes des maisons d'habitation, si leur surface au sol dépasse 50 % de la surface au sol de l'habitation, la toiture devra avoir une pente équivalente à celle de la maison d'habitation.
- Le type de matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.

- **Les murs**

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- Seuls les matériaux traditionnels locaux peuvent être laissés apparents (pierres de taille, moellons).
- Les enduits seront teintés dans la masse dans une couleur en harmonie par rapport à l'existant.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Sont interdits :
 - Le blanc et les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).
 - La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente.
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...

- **Les ouvertures**
 - Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites.
 - Les châssis de toit n'excéderont pas 0,80 x 100 cm.

- **Les dépendances et annexes**

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

11.3. Construction à vocation d'activités

- Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.
- Les teintes des murs et bardages devront être d'une couleur leur permettant de s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Sont interdits les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.
- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

11.4. Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation et les activités restent soumises aux règles ci-dessus. Des adaptations demeureront toutefois possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

11.5. Les clôtures sur rue

- Les clôtures sur rue doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions. Elles seront constituées :
 - soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres, compté à partir du niveau de la chaussée, en pierres de taille ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
 - soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres, compté à partir du niveau de la chaussée,
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

11.6. Dispositions particulières

- Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires et dépôts seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- Sont interdits en façade sur rue les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés)

11.7. Les abris de jardin

- La surface des abris de jardin est limitée à 15 m². La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.70 mètres au faîtage. Les abris de jardin édifiés en matériaux précaires sont interdits.

Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

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

- constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logements minimum. Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat.
- constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface commerciale,
- constructions à usage d'activités autorisées : 2 places de stationnement minimum.

Article 1AU 13 - Espaces verts et plantations

- Les opérations groupées d'habitation et les lotissements doivent comporter des aménagements verts plantés. Ces espaces verts devront représenter au moins 10 % de la surface totale de la zone à aménager.
- L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire, est interdite (Article L 411-3 du Code de l'Environnement).

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Article 2AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'Article 2AU2 et en particulier les sous-sols.

Article 2AU2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone :

- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- ✓ Les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous ouvrages et installations qui leur sont liés.

Article 2AU3 – Accès et voirie

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 5 – Caractéristique des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies,
- avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

6.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2. Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 11 – Aspect extérieur

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 12 – Obligation des réaliser des places de stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

Titre 5 Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE UNIQUE DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Cette zone est concernée par la zone de bruit de la route nationale n°2 délimitée au document graphique n°4.2.C. Dans l'emprise de cette zone de bruit, s'applique les dispositions de l'Article 6 de l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 pris en application de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures des transports terrestres.

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions non liées aux activités agricoles.
- Les terrains de camping et de caravanage non liés aux activités agricoles.
- Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères hors terrain aménagé.
- Au sein du secteur Ap, sont interdites toutes les constructions et installations qu'elles soient liées ou non à l'activité agricole.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappels

- *Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'Article L.130 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.*

Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités nécessaires à une exploitation agricole,
- Les constructions liées à la diversification agricole dont la valorisation non alimentaire des agro ressources et si elles restent accessoires à la production principale.
- Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif en cas de nécessité technique dûment justifiée.
- les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable,

- Les antennes de téléphonie mobile
- Les éoliennes d'autoconsommation.
- **Pour le bâtiment identifié sur le plan de zonage en application de l'Article L151-11 du code de l'urbanisme, les changements de destination à vocation de commerces et d'activités de service.**

Article A 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.
- 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 ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2 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 réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

4.2. Assainissement

- Eaux usées : En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est obligatoire, les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle et rejeté vers le réseau collectif s'il existe. Il est recommandé d'utiliser un dispositif enterré de récupération des eaux.

Article A5 - Surface et forme des parcelles

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1. Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 100 mètres de l'axe de la route nationale n°2, sauf celles visées par l'Article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- 20 mètres de l'emprise de la RD26
- 10 mètres de l'emprise des autres voies.

6.2. Cet Article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Cet Article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article A9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article A10 - Hauteur des constructions

10.1. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage. Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques ou fonctionnelles pourront être autorisées à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage naturel soit prise en compte

10.2. Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur.
- Les antennes de téléphonie mobile
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A11 - Aspect extérieur

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage urbain. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 naturel ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.
- Les teintes des murs et bardages devront être d'une couleur leur permettant de s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Sont interdites les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).

- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.
- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

Article A12 - Stationnement des véhicules

Il n'est pas fixé de règle.

Article A13 - Espaces verts de plantations

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'Article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Des plantations d'accompagnement seront réalisées autour des bâtiments agricoles, de façon à leur assurer une meilleure intégration paysagère. L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire, est interdite (Article L 411-3 du Code de l'Environnement).

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

Titre 6 Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

CHAPITRE UNIQUE DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Cette zone est concernée par la zone de bruit de la route nationale n°2 délimitée au document graphique n°4.2.C. Dans l'emprise de cette zone de bruit, s'applique les dispositions de l'Article 6 de l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 pris en application de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures des transports terrestres.

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'Article 2.
- Les terrains de camping et les dépôts de caravanes,
- L'installation d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.
- Les éoliennes.
- Les antennes de téléphonie mobile

Article N2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappels

- *Toute demande de travaux visant à supprimer un élément patrimonial ou paysager identifié au titre de l'Article L 123-1-7 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.*
- *Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'Article L.130 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.*

Sont admis :

- Les constructions d'intérêt collectif et les installations nécessaires aux services publics et notamment liés aux ouvrages de transport d'électricité à condition que leur nécessité technique soit justifiée ;

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises,
- les constructions à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt,
- les constructions à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable,
- les aménagements et les extensions limités à condition qu'ils soient liés à une habitation existante,
- la construction de garages et bâtiments annexes à condition qu'ils soient liés à une habitation existante,
- les abris de jardin à condition qu'ils soient liés à une habitation existante,
- les piscines à condition qu'elles soient liées à une habitation existante,
- la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute détruite et à condition que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.

Article N3 - Accès et voirie

3.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.
- 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 ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2 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 nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N4 - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

4.2. Assainissement

- Eaux usées : En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est obligatoire, les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Eaux pluviales :
 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
 - Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle et rejeté vers le réseau collectif s'il existe. Il est recommandé d'utiliser un dispositif enterré de récupération des eaux.

Article N5 - Surface et forme des parcelles

Il n'est pas fixé de règle.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

6.1. Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, toute construction nouvelle devra respecter un recul d'au moins :

- 100 mètres de l'axe de la route nationale n°2, sauf celles visées par l'Article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

6.2. Cet Article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Cet Article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article N9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50 %.

Article N10 - Hauteur des constructions

10.1. Sauf aménagement de bâtiments existants, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

10.2. Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 projets d'architecture innovante pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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 :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
 - les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

11.2. Les constructions d'habitation, garages et annexes

○ **Les toitures**

- Les toitures des constructions d'habitation seront couvertes par une toiture à deux ou plusieurs pentes, d'une inclinaison minimale de 45°.
- Pour les annexes des maisons d'habitation, si leur surface au sol dépasse 50 % de la surface au sol de l'habitation, la toiture devra avoir une pente équivalente à celle de la maison d'habitation.
- Le type de matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.

○ **Les murs**

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- Seuls les matériaux traditionnels locaux peuvent être laissés apparents (pierres de taille, moellons).

- Les enduits seront teintés dans la masse dans une couleur en harmonie par rapport à l'existant.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Sont interdits :
 - Le blanc et les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).
 - La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente.
 - L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings, etc...
 - **Les ouvertures**
- Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites.
- Les châssis de toit n'excéderont pas 0,80 x 100 cm.
 - **Les dépendances et annexes**

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

11.3. Construction à vocation d'activités

- Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.
- Les teintes des murs et bardages devront être d'une couleur leur permettant de s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Sont interdites les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.

- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

11.4. Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation et les activités restent soumises aux règles ci-dessus. Des adaptations demeureront toutefois possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

11.5. Les clôtures sur rue

- Les clôtures sur rue doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions. Elles seront constituées :
 - soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres, compté à partir du niveau de la chaussée, en pierres de taille ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
 - soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres, compté à partir du niveau de la chaussée,
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

11.6. Dispositions particulières

- Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires et dépôts seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- Sont interdits en façade sur rue les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés)

11.7. Les abris de jardin

- La surface des abris de jardin est limitée à 15 m². La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.70 mètres au faîtage. Les abris de jardin édifiés en matériaux précaires sont interdits.

Article N12 - Stationnement des véhicules

Il n'est pas fixé de règle.

Article N13 - Espaces verts de plantations

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'Article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

Titre 7 Dispositions applicables aux espaces boisés classés, à protéger, à conserver ou à créer

- Caractère des terrains

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

- Article L 130 -1 du code de l'Urbanisme (L. no 93-24, 8 janv. 1993, art. 3-IV et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, VIII)

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'Article 157 du Code forestier.(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-I).

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-II et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, IX, 1o) Dans les bois, forêts ou parcs situés « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit »

ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'Article L421-4 sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
 - S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'Article 6 de la loi no 63-810 du 6 août 1963 ;
 - Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.
 - (L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 68-VII, mod. par L. no 83-663, 22 juill. 1983, art. 105) (*) L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :
 - a) (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III et IX 2o) Dans les communes où un « plan local d'urbanisme » a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi no 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et « à l'Article L. 421-2-4 » , la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'Article L. 421-9 sont alors applicables ;
 - Dans les autres communes, au nom de l'Etat.
-
- **Article L 130 -2 du code de l'Urbanisme** : (L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-III et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, X)

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par « un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé » comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, XI) Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du « schéma de cohérence territoriale », ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'Article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Lexique

Aux fins du présent règlement et sauf mention explicitement contraire dans les articles, on entend par :

➡ Dépendances :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément sans être intégré à cette dernière, tels que : garage, abri de jardin, piscine, remise, abri ...

➡ Annexes :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, accolé à cette dernière, tels que : véranda, garage, abri de jardin, abri à vélo,...