

DEPARTEMENT DE L' AISNE

Commune de Braye

# Plan Local d'Urbanisme

# RÈGLEMENT

Document n°4.1 : Pièce écrite



Réunion d'association  
du 10 mai 2016

## *Sommaire*

<b><i>Titre 1 : Dispositions générales .....</i></b>	<b>3</b>
<b><i>Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines .....</i></b>	<b>9</b>
<b>Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA .....</b>	<b>10</b>
<b>Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB .....</b>	<b>19</b>
<b><i>Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser .....</i></b>	<b>29</b>
<b>Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone AU .....</b>	<b>30</b>
<b><i>Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole .....</i></b>	<b>39</b>
<b>Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A .....</b>	<b>40</b>
<b><i>Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle .....</i></b>	<b>47</b>
<b>Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N .....</b>	<b>48</b>
<b><i>Titre 6 : Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés .....</i></b>	<b>53</b>

*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<sup>er</sup> 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 engagées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Tel est le cas du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le présent règlement est donc établi conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, en vigueur au 31 décembre 2015.

*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 BRAYE délimité au document graphique n°4.2.

## **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.

### **Les zones urbaines**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U.

**Les zones urbaines (dites zones U) 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.**

Sur le territoire de BRAYE, on distingue :

- **La zone UA** : Zone urbaine à vocation principale d'habitat correspondant au type des constructions les plus anciennes.
- **La zone UB** : Zone urbaine à vocation principale d'habitat correspondant au type des constructions les plus récentes.

Ces deux zones UA et UB comprennent respectivement un secteur UAzh et UBzh, correspondant aux zones à dominante humide, identifiée par l'Agence de l'eau, au niveau des zones bâties.

### **Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n°4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU.

**Les zones à urbaniser sont des zones naturelles non desservies par les réseaux et destinées à accueillir l'urbanisation future.**

### **Les zones agricoles**

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre 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.**

La zone A comprend un secteur Azh, correspond aux zones à dominante humide, identifiées par l'agence de l'eau.

### **Les zones naturelles et forestières**

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre 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.**

La zone N comprend un secteur Nzsh, correspond aux zones à dominante humide, identifiées par l'agence de l'eau.

### **Objets de la réglementation**

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions figurant aux titres II, III, IV, et V du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre II, chaque chapitre compte un corps de règle en quinze articles :

- **Article 1** - Occupations et utilisations du sol interdites
- **Article 2** - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- **Article 3** - Accès et voirie
- **Article 4** - Desserte par les réseaux
- **Article 5** - Caractéristiques des terrains
- **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
- **Article 12** - Obligations de réaliser des places de stationnement
- **Article 13** - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés, Jardins
- **Article 14** – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- **Article 15** – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

*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.113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales ;

- **Les chemins de randonnées** inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnée (P.D.I.P.R) ;
- **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	Mise en valeur de la Fontaine	130m <sup>2</sup>	Commune de Braye
2	Stationnement, près de l'église	120m <sup>2</sup>	Commune de Braye
3	Stationnement, Rue des Peupliers	550m <sup>2</sup>	Commune de Braye



*Titre 2 :*

**Dispositions  
applicables aux  
zones urbaines**



## **CHAPITRE 1 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

---

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ↪ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- ↪ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ↪ L'installation hors terrain aménagé d'habitations légères de loisirs ;
- ↪ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, ainsi que celles soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article UA 2 ;
- ↪ Les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés à l'article UA 2 ;
- ↪ Les bâtiments ayant une destination relative à l'exploitation agricole à l'exception des extensions, améliorations ou reconstruction des installations existantes ;
- ↪ Les antennes de téléphonie mobile sur mat ;

Dans le secteur UAzh, sont également interdits :

- ↪ Les sous-sols ;
- ↪ Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau ;
- ↪ Les comblements, affouillements, exhaussements ;
- ↪ Le drainage, le remblaiement ou le comblement.

### **ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES**

---

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*

*Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.*

#### **Sont autorisés sous condition :**

- ↪ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population ;
- ↪ 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 ;
- ↪ La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait

interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1.

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

---

#### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

#### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur minimale d'emprise des voies nouvelles publiques ou privées sera de 6 m.

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

---

#### **4.1. Alimentation en 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 domestiques (eaux vannes et ménagères)** : 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** : Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

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.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de rétention ou d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Pour les constructions nouvelles, les eaux de pluie seront traitées (infiltrées) dans la parcelle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

*Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

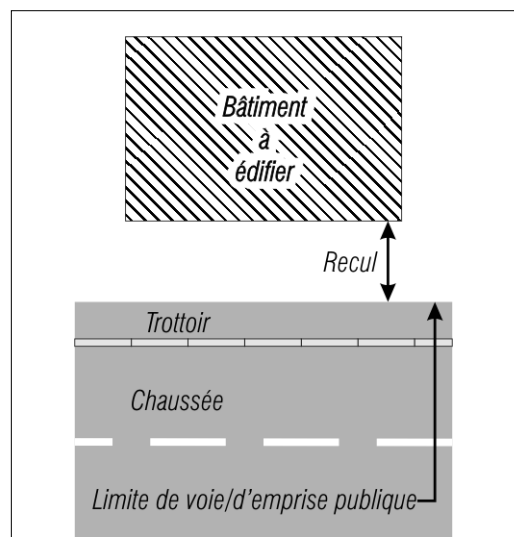
*Cet article s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées si ces dernières constituent l'accès principal à la construction ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. En revanche, il ne s'applique pas aux voies publiques et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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres ; l'alignement sur rue devra être reconstitué par un mur ou une clôture.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades.

Les extensions de constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

Les murs existants seront conservés et la construction s'effectuera en retrait de ce mur.

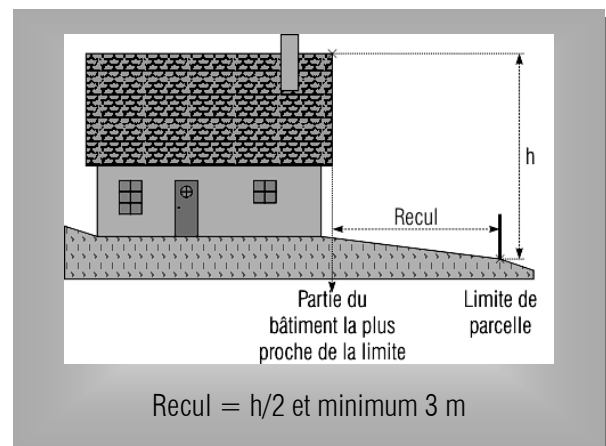


## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

*Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

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.



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

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

*Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

Il n'est pas fixé de règle, sauf dans le secteur UAzh au sein duquel l'emprise est limitée à 40%.

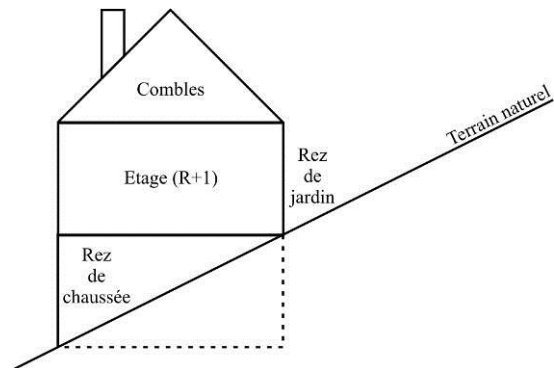
## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

- un rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+Comble) ;
- ou 3,50 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

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 ;
- Les bâtiments implantés sur des terrains en forte pente, la création d'un second étage (R+1+combles) étant alors tolérée si l'étage forme rez-de-jardin du côté de la plus grande altitude.



## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « 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 ».

Les projets contemporains faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante avec des matériaux de qualité dit nobles sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.

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.

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

### 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. Volumes

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation de plus de 60 cm par rapport au sol naturel sont interdits.

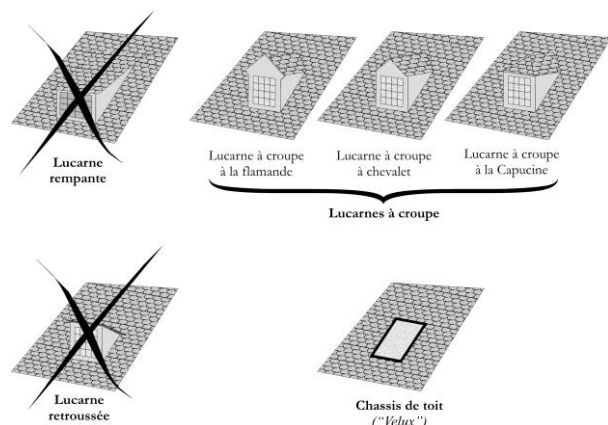
### 11.3. Toitures

Les constructions seront couvertes par une toiture d'une inclinaison minimale de 45°. Les garages et annexes accolés à un bâtiment principal auront une toiture d'une pente égale à celle de ce dernier ; Toutefois, les garages et annexes pourront être dotés d'une toiture-terrasse si ces bâtiments sont accolés à un mur de clôture plein dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

Les pignons traditionnels en « pas de moineaux » seront conservés.

Les matériaux de couverture devront être conformes à l'un des types suivants :

- Ardoise naturelle ou similaire ;
- Petite tuile plate traditionnelle, tuile mécanique vieillie ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique, à l'exception du shingle ou équivalent ;
- Les matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.



Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites.

#### **11.4. Murs et Revêtement des constructions**

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. 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.

Les enduits peints sont interdits. Ils seront teintés dans la masse dans une couleur en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes.

#### **Sont interdits :**

- Les couleurs vives et le blanc pur apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage ;
- La mise en peinture ou en enduit des façades ou des murs en pierre apparente ;
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés...

#### **11.5 Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)**

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes.

#### **11.6. Les garages et annexes**

Les garages et bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui (à l'exception des toitures-terrasses autorisées – Cf. 11.3) devront être réalisées avec un matériau de même teinte que la couverture principale.

#### **11.7. Clôtures**

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,75 m et 2 m, en pierre apparente 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 doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.

En limite séparative, les grillages, doublés ou non d'une haie vive, seront également autorisés. Ils ne dépasseront pas 2 mètres de haut.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

### **11.8. Dispositions particulières**

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires ainsi que les dépôts non interdits à l'article UA 1 seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claiè ou une haie végétale.

## **ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré sur la parcelle. En particulier, il est exigé :

### **12.1 - Dimension des places et des accès**

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules légers ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5 m ;
- Largeur : 2,30 m.

### **12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction**

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En cas d'impossibilité technique d'implanter le nombre minimal de places prévu sur la parcelle, ces emplacements de stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle située à proximité immédiate.

#### Constructions à destination d'habitation :

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base d'une place destinée aux véhicules légers par logement.

#### Autres constructions :

Il sera aménagé au moins une place de stationnement par établissement.

Dans le secteur UAzh, les nouvelles aires de stationnement extérieures devront être perméables (espaces minéraux sablés ou pavés...).

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES 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 UA 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

La surface des baies vitrées des habitations nouvelles devra être au moins égale à 20% de la surface de plancher de la construction projetée.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- ↳ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ↳ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- ↳ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ↳ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- ↳ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les dispositions des articles 9 et 10 du présent PLU pourront être dépassées jusqu'à 30% pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

**ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

## **CHAPITRE 2 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

---

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ↪ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- ↪ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ↪ L'installation hors terrain aménagé d'habitations légères de loisirs ;
- ↪ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, ainsi que celles soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article UB 2 ;
- ↪ Les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés à l'article UB 2 ;
- ↪ Les bâtiments ayant une destination relative à l'exploitation agricole à l'exception des extensions, améliorations ou reconstruction des installations existantes ;
- ↪ Les antennes de téléphonie mobile sur mat ;

Dans le secteur UB2/h, sont également interdits :

- ↪ Les sous-sols ;
- ↪ Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau ;
- ↪ Les comblements, affouillements, exhaussements ;
- ↪ Le drainage, le remblaiement ou le comblement.

### **ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES**

---

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*

*Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir.*

#### **Sont autorisés sous condition :**

- ↪ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulation de poids lourds, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population ;
- ↪ 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 ;

- ↪ La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1.

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

---

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur minimale d'emprise des voies nouvelles publiques ou privées sera de 6 m.

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

---

### **4.1. Alimentation en 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 domestiques (eaux vannes et ménagères)** : 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** : Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

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.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de rétention ou d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur,

Pour les constructions nouvelles, les eaux de pluie seront traitées (infiltrées) dans la parcelle.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

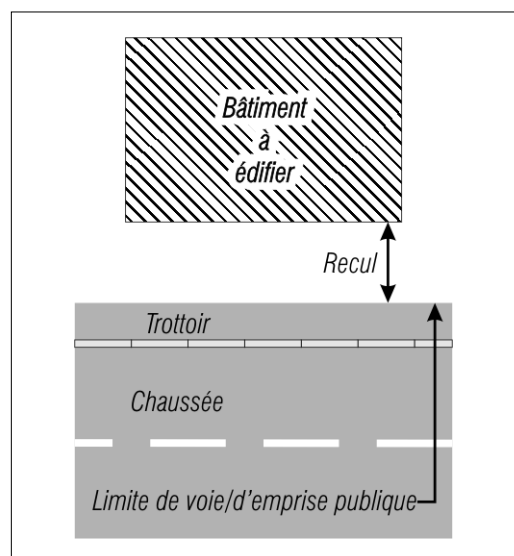
*Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

*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.*

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades.

Les extensions de constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.



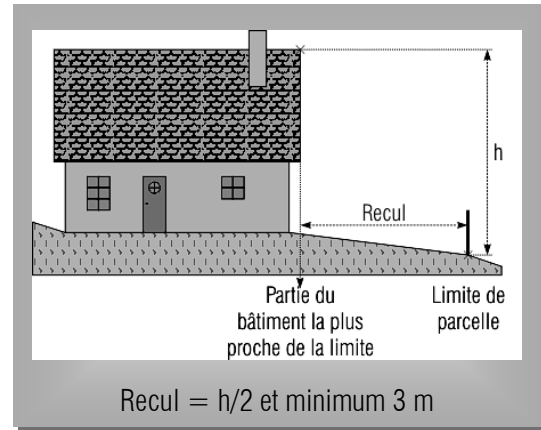
#### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

*Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

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.



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

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

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

*Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

L'emprise est limitée à 50 % de la surface de la parcelle, y compris les dépendances (garages, bâtiments annexes, ...).

Dans le secteur UBz/h, celle-ci est limitée à 40%.

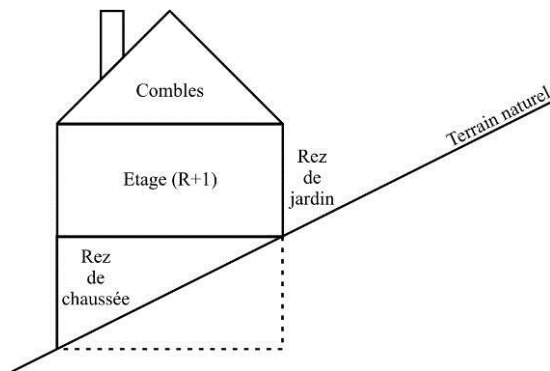
#### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

- Un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+comble) ;
- Ou 3,50 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'éégout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

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 ;
- Les bâtiments implantés sur des terrains en forte pente, la création d'un second étage (R+1+combles) étant alors tolérée si l'étage forme rez-de-jardin du côté de la plus grande altitude.



## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « 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 ».

Les projets contemporains faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante avec des matériaux de qualité dit nobles sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.

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.

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

**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. Le volume des constructions**

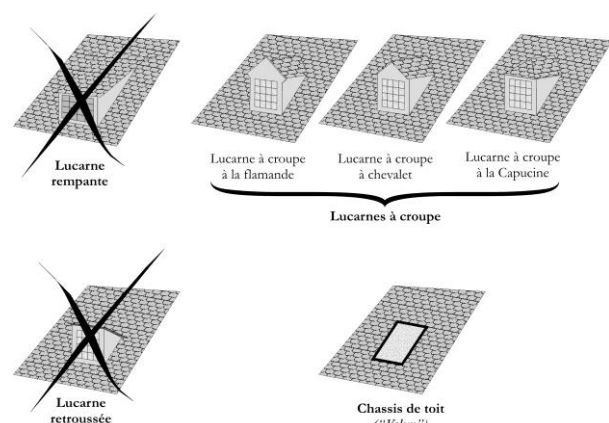
Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation de plus de 60 cm par rapport au sol naturel sont interdits.

**11.3. Les toitures**

Les constructions seront couvertes par une toiture d'une inclinaison minimale de 30°. Les garages et annexes accolés à un bâtiment principal auront une toiture d'une pente égale à celle de ce dernier ; Toutefois, les garages et annexes pourront être dotés d'une toiture-terrasse si ces bâtiments sont accolés à un mur de clôture plein dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

Les matériaux de couverture devront être conformes à l'un des types suivants :

- Ardoise naturelle ou similaire ;
- Petite tuile plate traditionnelle, tuile mécanique vieillie ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique ;
- Les matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.



Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites.

#### **11.4. Murs et Revêtement des constructions**

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. 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.

Les enduits peints sont interdits. Ils seront teintés dans la masse dans une couleur en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes.

#### **Sont interdits :**

- Les couleurs vives apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage ;
- La mise en peinture ou en enduit des façades ou des murs en pierre apparente ;
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés...

#### **11.5 Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)**

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes.

#### **11.6. Les garages et annexes**

Les garages et bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui (à l'exception des toitures-terrasses autorisées – Cf. 11.3) devront être réalisées avec un matériau de même teinte que la couverture principale.

#### **11.7. Les clôtures**

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les clôtures sur rue seront constituées 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 doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.

En limite séparative, les grillages, doublés ou non d'une haie vive, seront également autorisés. Ils ne dépasseront pas 2 mètres de haut.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

### **11.9. Dispositions particulières**

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires ainsi que les dépôts non interdits à l'article UB 1 seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

## **ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré sur la parcelle. En particulier, il est exigé :

### **12.1 - Dimension des places et des accès**

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules légers ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5 m ;
- Largeur : 2,30 m.

### **12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction**

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En cas d'impossibilité technique d'implanter le nombre minimal de places prévu sur la parcelle, ces emplacements de stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle située à proximité immédiate.

*La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables*

Constructions à destination d'habitation : Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base de 2 places destinée aux véhicules légers par logement. Toutefois, ce nombre peut être réduit dans le cas de réhabilitation de constructions existantes ou de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier : Il sera aménagé au moins :

- une place de stationnement destinée aux véhicules légers par chambre ;
- ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules légers par établissement ;
- ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

Constructions à destination de bureaux : La surface affectée au stationnement est au moins égale à

50 % de la surface de plancher affectée aux activités.

Constructions à destination de commerce : Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par établissement, dont au moins une destinée aux véhicules utilitaires.

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.

Constructions à destination d'activité d'artisanat : La surface affectée au stationnement est au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée aux activités avec un minimum d'une place destinée aux véhicules utilitaires.

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m<sup>2</sup>.

Constructions à destination d'activité industrielle : La surface affectée au stationnement est au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée aux activités.

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m<sup>2</sup>.

A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent le cas échéant les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Constructions à destination d'entrepôt : La surface affectée au stationnement est au moins égale à 33 % de la surface de plancher affectée aux activités.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : La surface affectée au stationnement est au moins égale à 50 % de la surface de plancher.

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur UBzh, les nouvelles aires de stationnement extérieures devront être perméables (espaces minéraux sablés ou pavés...).

---

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES 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 UB 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET**

## **ENVIRONNEMENTALES**

---

La surface des baies vitrées des habitations nouvelles devra être au moins égale à 20% de la surface de plancher de la construction projetée.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- ↪ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ↪ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- ↪ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ↪ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- ↪ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les dispositions des articles 9 et 10 du présent PLU pourront être dépassées jusqu'à 30% pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

## **ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre 3 :

**Dispositions  
applicables à la zone  
à urbaniser**



## **CHAPITRE UNIQUE :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

### **ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ↪ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- ↪ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ↪ L'installation hors terrain aménagé d'habitations légères de loisirs ;
- ↪ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, ainsi que celles soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2 ;
- ↪ Les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2 ;
- ↪ Les bâtiments ayant une destination relative à l'exploitation agricole à l'exception des extensions, améliorations ou reconstruction des installations existantes ;
- ↪ Les antennes de téléphonie mobile sur mat.

### **ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

#### **Sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

- ↪ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulation de poids lourds, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population ;
- ↪ 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 ;
- ↪ La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1.
- ↪ Les constructions à usage d'habitation ;
- ↪ Les constructions à usage d'activités tertiaires, services et bureaux, commerces, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population ;
- ↪ La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général ;

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

---

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur minimale d'emprise des voies nouvelles publiques ou privées sera de 6 m.

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

---

### **4.1. Alimentation en 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 domestiques (eaux vannes et ménagères)** : 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** : Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

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.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de rétention ou d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Pour les constructions nouvelles, les eaux de pluie seront traitées (infiltrées) dans la parcelle.

#### ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

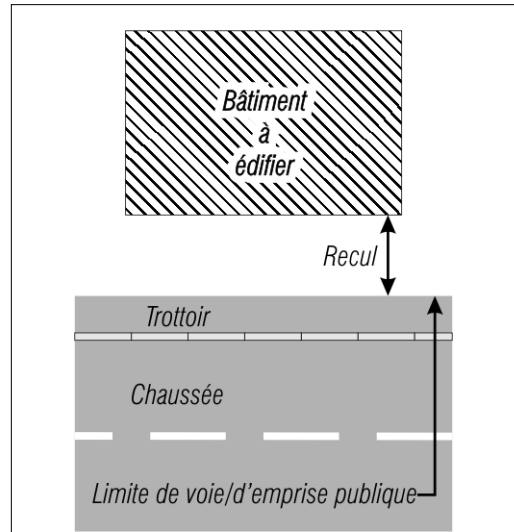
*Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

*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.*

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimum de 5 mètres.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades.

Les extensions de constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.



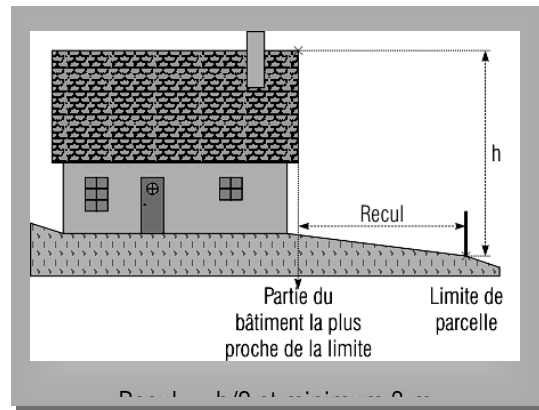
#### ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

*Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain*

*d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

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.



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

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

## ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

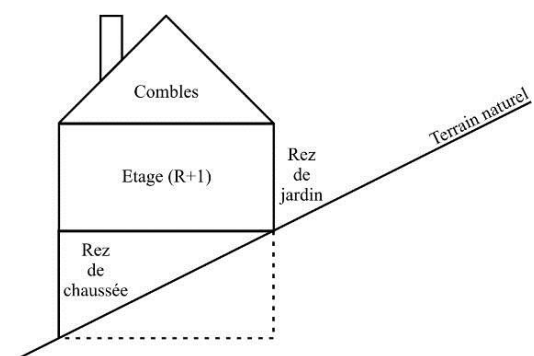
*Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

L'emprise est limitée à 50 % de la surface de la parcelle, y compris les dépendances (garages, bâtiments annexes, ...).

## ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

- Un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+comble) ;
- Ou 3,50 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.



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 implantés sur des terrains en forte pente, la création d'un second étage (R+1+combles) étant alors tolérée si l'étage forme rez-de-jardin du côté de la plus grande altitude.

## **ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « 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 ».

Les projets contemporains faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante avec des matériaux de qualité dit nobles sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.

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.

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

#### **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. Le volume des constructions**

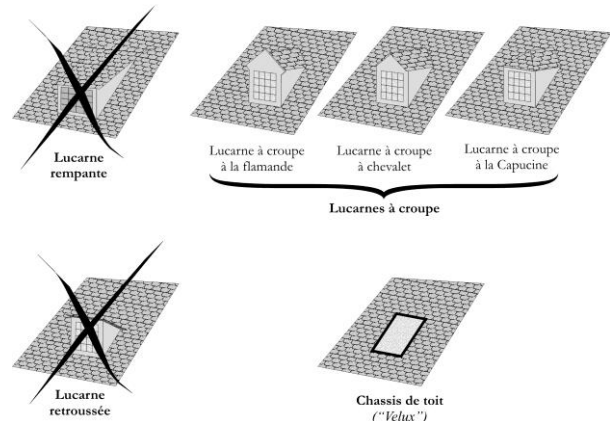
Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation de plus de 60 cm par rapport au sol naturel sont interdits.

### **11.3. Les toitures**

Les constructions seront couvertes par une toiture d'une inclinaison minimale de 30° et dont le débordement latéral sur pignon ne dépassera pas 20 cm. Les garages et annexes accolés à un bâtiment principal auront une toiture d'une pente égale à celle de ce dernier ; Toutefois, les garages et annexes pourront être dotés d'une toiture-terrasse si ces bâtiments sont accolés à un mur de clôture plein dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

Les matériaux de couverture devront être conformes à l'un des types suivants :

- ardoise naturelle ou similaire ;
- petite tuile plate traditionnelle, tuile mécanique vieillie ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique ;
- Les matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.



Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites.

### **11.4. Murs et Revêtement des constructions**

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. 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.

Les enduits peints sont interdits. Ils seront teintés dans la masse dans une couleur en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes

#### **Sont interdits :**

Les couleurs vives apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage ;

- La mise en peinture ou en enduit des façades ou des murs en pierre apparente ;
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, etc.

### **11.5 Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)**

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes.

### **11.6. Les garages et annexes**

Les garages et bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui (à l'exception des toitures-terrasses autorisées – Cf. 11.3) devront être réalisées avec un matériau de même teinte que la couverture principale.

### **11.7. Les clôtures**

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les clôtures sur rue seront constituées 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 doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.

En limite séparative, les grillages, doublés ou non d'une haie vive, seront également autorisés. Ils ne dépasseront pas 2 mètres de haut.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

### **11.8. Dispositions particulières**

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires ainsi que les dépôts seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

## **ARTICLE AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré sur la parcelle. En particulier, il est exigé :

### **12.1 - Dimension des places et des accès**

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules légers ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5 m ;
- Largeur : 2,30 m.

### **12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction**

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En cas d'impossibilité technique d'implanter le nombre minimal

de places prévu sur la parcelle, ces emplacements de stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle située à proximité immédiate.

*La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables*

Constructions à destination d'habitation : Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base de 2 places destinée aux véhicules légers par logement. Toutefois, ce nombre peut être réduit dans le cas de réhabilitation de constructions existantes ou de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier : Il sera aménagé au moins :

- une place de stationnement destinée aux véhicules légers par chambre
- ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules légers par établissement ;
- ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

Constructions à destination de bureaux : La surface affectée au stationnement est au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée aux activités.

Constructions à destination de commerce : Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par établissement, dont au moins 1 destinée aux véhicules utilitaires. Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.

Constructions à destination d'activité d'artisanat : La surface affectée au stationnement est au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée aux activités avec un minimum d'une place destinée aux véhicules utilitaires.

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m<sup>2</sup>.

Constructions à destination d'activité industrielle : La surface affectée au stationnement est au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée aux activités.

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m<sup>2</sup>.

A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent le cas échéant les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Constructions à destination d'entrepôt : La surface affectée au stationnement est au moins égale à

33 % de la surface de plancher affectée aux activités.

*Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* : La surface affectée au stationnement est au moins égale à 50 % de la surface de plancher.

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES 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 AU 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

La surface des baies vitrées des habitations nouvelles devra être au moins égale à 20% de la surface de plancher de la construction projetée.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- ↳ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ↳ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- ↳ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ↳ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- ↳ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les dispositions des articles 9 et 10 du présent PLU pourront être dépassées jusqu'à 30% pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

### **ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre 4 :

**Dispositions  
applicables à la  
zone agricole**



## **CHAPITRE UNIQUE :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

---

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ↪ Les constructions non liées aux activités agricoles hors des cas mentionnés à l'article A 2 ;
- ↪ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ↪ L'installation d'habitations légères de loisirs ;
- ↪ Les carrières hors des cas mentionnés à l'article A 2.

Dans le *secteur Azh*, sont également interdits :

- ↪ Les sous-sols ;
- ↪ Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau ;
- ↪ Les comblements, affouillements, exhaussements ;
- ↪ Le drainage, le remblaiement ou le comblement.

### **ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITION**

---

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole.*

#### **Sont admis sous conditions :**

- ↪ Les constructions à usage d'habitation à conditions qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole ;
- ↪ Les constructions non directement agricoles à condition qu'elles soient liées à la diversification agricole et à la valorisation non alimentaire des agro ressources ;
- ↪ Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition que leur nécessité technique (dont en particulier l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire) soit dûment justifiée ;
- ↪ La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1 ;
- ↪ Les carrières à condition que leur réaménagement après extraction permette la reprise de l'exploitation agricole des terrains concernés.
- ↪ La création, les aménagements et extensions de constructions liées et nécessaires à une exploitation agricole ;
- ↪ Les constructions à usage d'habitation, de commerce ou de bureau liées à une exploitation agricole.

## **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile ; en particulier la largeur minimale d'emprise des voies nouvelles sera de 6 m.

## **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **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.

✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à la législation en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : 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 résiduaires professionnelles** : leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les prétraitements nécessaires.

Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée ou rejetées après traitement si nécessaire dans le milieu naturel, dans le respect des diverses dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment de celles du Code de l'Environnement.

✓ **Eaux pluviales** : Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

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 des zones de stationnement et de circulation des véhicules à moteur à explosion ou des zones de stockage d'hydrocarbures devront faire l'objet d'un traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

#### ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

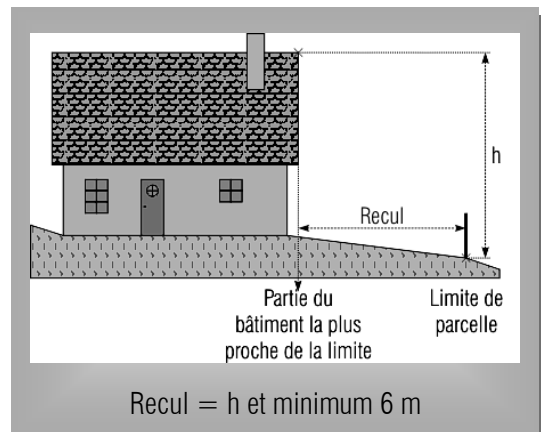
Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

*Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique, installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.*

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus rapproché des voies publiques ou des limites d'emprise publiques doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres.

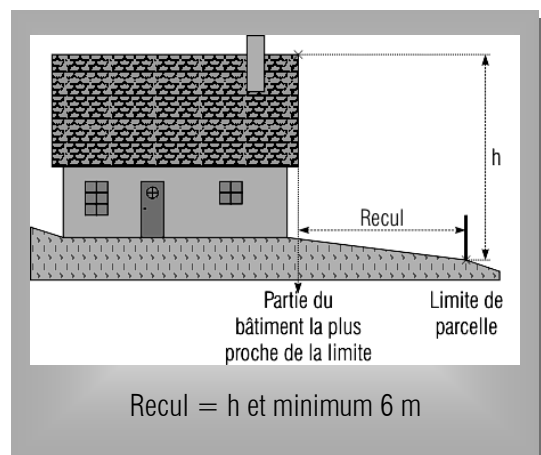
Les extensions des constructions existantes se feront avec le même recul que la construction agrandie.



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

*Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique, installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.*

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus rapproché des limites séparatives doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres.



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

---

*Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique, installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.*

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

*Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique, installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.*

La hauteur maximale est limitée à 12 mètres; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

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 constructions existantes, dans la limite de hauteur du bâtiment étendu.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « 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 ».

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

**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.

Les dépôts de même que les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

---

**ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

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

Dans le *secteur Azh*, les nouvelles aires de stationnement extérieures devront être perméables (espaces minéraux sablés ou pavés...).

---

**ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES 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 A 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

La surface des baies vitrées des habitations nouvelles devra être au moins égale à 20% de la surface de plancher de la construction projetée.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- ↳ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ↳ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- ↳ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports

- de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ↳ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées ;
  - ↳ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les dispositions de l'article 10 pourront être dépassées jusqu'à 30% pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

#### **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.



*Titre 5 :*

**Dispositions  
applicables à la  
zone naturelle**



## **CHAPITRE UNIQUE :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

---

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:**

- ↪ Les constructions de toute nature hors des cas mentionnés à l'article N2 ;
- ↪ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ↪ Les carrières hors des cas mentionnés à l'article N 2.

Dans le secteur Nz/b, sont également interdits :

- ↪ Les sous-sols ;
- ↪ Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau ;
- ↪ Les comblements, affouillements, exhaussements ;
- ↪ Le drainage, le remblaiement ou le comblement.

Au sein des périmètres de protection du captage, sont interdits tous les éléments réglementés par l'arrêté préfectoral.

### **ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS**

---

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés.*

#### **Sont admis sous conditions :**

- ↪ L'installation d'habitations légères de loisirs, démontables admises dans la limite de 20m<sup>2</sup> ;
- ↪ Les constructions et installations diverses ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation de la forêt, à la mise en valeur du patrimoine naturel ou à l'éducation à l'environnement ;
- ↪ La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1 ;
- ↪ Les modifications et les extensions des constructions existantes dont la construction neuve serait interdite à condition que les extensions soient limitées (de l'ordre de 20 %) et sans apport de nuisances supplémentaires pour le voisinage ;

- ↪ Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition que leur nécessité technique (dont en particulier l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire) soit dûment justifiée ;
- ↪ Les annexes, garages s'ils sont situées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation ;
- ↪ Les carrières à condition que leur réaménagement après extraction permette une valorisation écologique ou forestière des terrains concernés.

Au sein des périmètres de protection du captage, sont seulement admis :

- ↪ Les occupations du sol autorisées par l'arrêté préfectoral ;
- ↪ Les ouvrages publics et installations d'intérêt général nécessaires au bon fonctionnement du captage et de la distribution d'eau potable.

### **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile ; en particulier la largeur minimale d'emprise des voies nouvelles sera de 6 m.

### **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **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.

✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à la législation en vigueur.

#### **4.2. Assainissement**

✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : 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** : Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

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.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

---

#### **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

#### **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

*Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique, installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, ouvrages liés au captage...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.*

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimum de 3 mètres.

---

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

---

*Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique, installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, ouvrages liés au captage...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.*

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.

---

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Elle est limitée à 15 % de la surface de la parcelle, y compris les dépendances (garages, bâtiments annexes, ...).

#### **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

*Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique, installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, ouvrage lié au captage...).*

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 3,50 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

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.

#### **ARTICLE N 11 – ASPECTS EXTERIEURS**

---

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « 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 ».

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

#### **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.

Les dépôts de même que les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

#### **ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

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

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

---

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ainsi que tout mode d'occupation des sols, de nature à compromettre la conservation et la création de boisements.

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 N 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- ↳ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ↳ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- ↳ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ↳ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- ↳ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

*Titre 6 :*

**Dispositions  
applicables aux  
Espaces Boisés  
Classés**



## **CARACTERE DES TERRAINS**

---

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-7, R.421-23 et R.421-23-2 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 113 -1 DU CODE DE L'URBANISME**

---

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

## **ARTICLE L 113 -2 DU CODE DE L'URBANISME**

---

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 au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

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 d'occupation des sols 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.

## **ARTICLE L 113 -3 DU CODE DE L'URBANISME**

---

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° 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 en application de l'article L. 113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

#### **ARTICLE L 113 -4 DU CODE DE L'URBANISME**

---

L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

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'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

#### **ARTICLE L 113 -5 DU CODE DE L'URBANISME**

---

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L.113-3, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

#### **ARTICLE L 113 -6 DU CODE DE L'URBANISME**

---

Les collectivités territoriales ou leurs groupements ainsi que le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels ainsi que des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

Les conventions peuvent prévoir la prise en charge totale ou partielle par les collectivités du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces et le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

#### **ARTICLE L 113 -7 DU CODE DE L'URBANISME**

---

Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet de convention est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement.

#### **ARTICLE R 421-23 DU CODE DE L'URBANISME**

---

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

(...) g) Les coupes et abattages d'arbres 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 en application de l'article L. 113-1 ; (...).

#### **ARTICLE R 421-23-2 DU CODE DE L'URBANISME**

---

Par exception au g de l'article R. 421-23, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L.312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

**SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 54 hectares et 65 ares**

*Annexe*

**Lexique**



## **ARTICLE PREMIER - DEFINITIONS**

---

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

### **Hauteur d'un bâtiment :**

Différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel avant construction et le point le plus haut du bâtiment.

## **ARTICLE SECOND – CATEGORIES DE DESTINATIONS DES BATIMENTS**

---

Les restaurants sont assimilés aux bâtiments à destination de commerce.