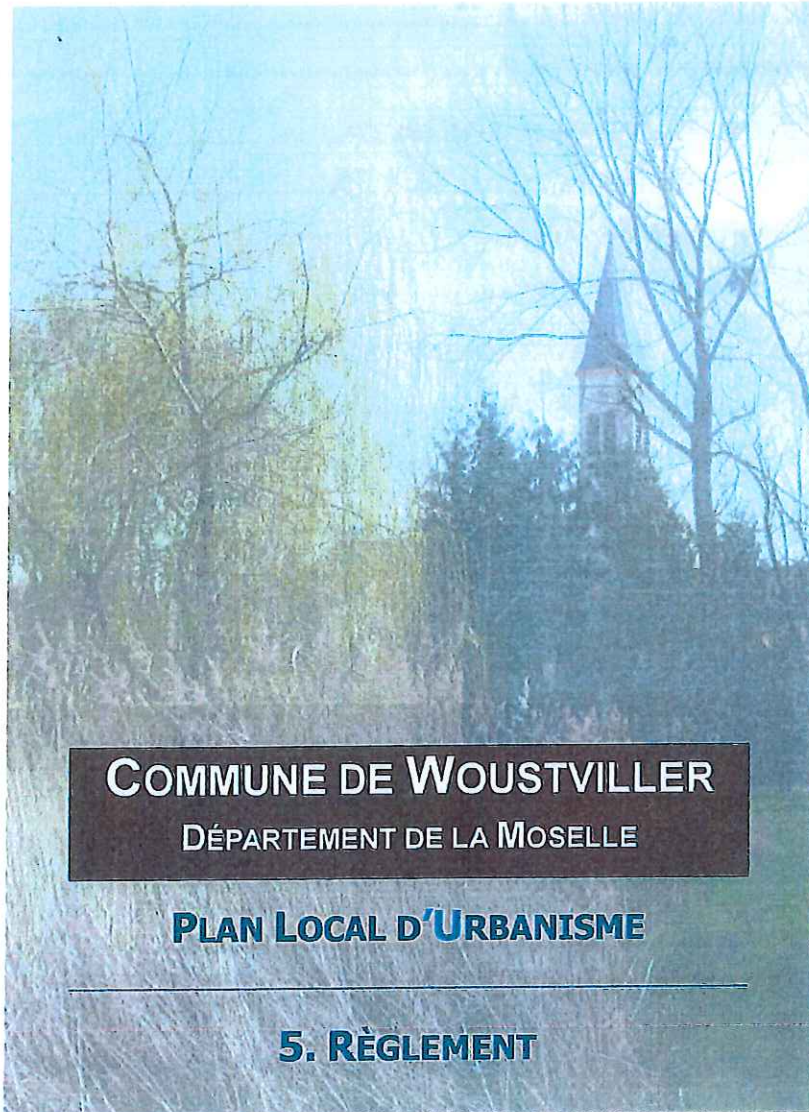


# altereo



**COMMUNE DE WOUSTVILLER**

DÉPARTEMENT DE LA MOSELLE

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**5. RÈGLEMENT**

Approuvé le 08 juillet 2019

Mme le Maire,

Sonya CRISTINELLI-FRAIBOEF





## SOMMAIRE

Sommaire.....	2
TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES .....	3
Article 1er : Champ d'application territorial du plan.....	4
Article 2 : Division du territoire en zones .....	4
Article 3 : Adaptations mineures .....	4
Article 4 : Rappels.....	4
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	6
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA .....	7
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB .....	14
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UY .....	21
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	28
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU .....	29
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 1AUy .....	36
Chapitre III – Dispositions applicables à la zone 2AU .....	43
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	45
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A .....	46
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone AA .....	53
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	59
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N .....	60
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES .....	64
ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME.....	66
LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE.....	67
LES ÉLÉMENTS NATURELS REMARQUABLES .....	69



## TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES



## ARTICLE 1ER : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Woustviller.

## ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes :

- Zones urbaines : UA, UB, UY,
- Zone à urbaniser : 1AU, 1AUy, 2AU,
- Zones naturelles et forestières : A (Aa, At, Anc), N (Nj).

Le Plan Local d'Urbanisme comporte :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme,
- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme ;
- la localisation des éléments bâtis à préserver soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme,
- des règles spécifiques d'emprise au sol maximale, comme définie dans le Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application du Code de l'Urbanisme.

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

## ARTICLE 4 : RAPPELS

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables aux équipements collectifs (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.

La division d'une unité foncière, sur une période de moins de 10ans, en plus de 2 lots, qui prévoit la réalisation de voies ou espaces communs ou qui est située dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, est soumise à permis d'aménager en application du Code de l'Urbanisme.

Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application du Code de l'Urbanisme.

En application du Code l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Peut également être autorisé, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions du code, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.



Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :

- Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.

Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre du Code de l'Urbanisme

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir au sein de la zone UA ainsi que dans les secteurs ou éléments protégés au titre du Code de l'Urbanisme
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable sur toute la commune

Au titre de la réglementation sur l'**archéologie préventive**, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.



## TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

### ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions, installations, ouvrages et travaux à vocation industrielle, agricole ou forestière,
- les constructions à vocation d'entrepôt dont la surface de plancher serait supérieure à 100m<sup>2</sup>,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- le stationnement de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- l'aménagement de terrains destinés aux HLL,
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités,
- les dépôts non couverts de matériaux, déchets, ferrailles, combustibles solides,...
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol sans rapport avec des travaux de constructions et qui modifieraient le sol de plus de 1m.
- Les sous-sols dans les secteurs sensibles au phénomène de remontée de nappes alluviales.

### ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### **RAPPEL**

*En cas de division foncière les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.*

#### **2.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Sont admis sous condition :

- les constructions, installations, ouvrages, travaux et extensions, classés pour la protection de l'environnement soumis à déclaration ou non, à usage de commerce, d'artisanat, de service, de bureau, d'hôtel ou de restauration, ainsi que le changement de destination vers l'une des vocation précitées, à condition :
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à la vocation d'habitat de la zone,
- les extensions des bâtiments et installations destinées à l'activité agricole à condition qu'elles dépendent d'une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du PLU et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par les réglementations en vigueur.



## 2.2 - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES DANS LES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT (DÉLIMITÉS SUR LES PLANS DE ZONAGE)

Les constructions d'habitation et équipements scolaires sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

### 3.1 - ACCÈS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

La largeur minimale de l'accès est fixée à 3,5m.

### 3.2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de 5m.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobiles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aménagement doit être conçu pour consommer la moindre superficie tout en permettant une manœuvre simple.

## ARTICLE UA 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

---

### 4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau, doit être obligatoirement alimentée par branchement au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### 4.2 - EAUX USÉES

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

### 4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales doit se faire de manière privilégiée sur la parcelle.

Cependant, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain peuvent assurer leurs évacuations dans ce réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur doit obligatoirement réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.



Les eaux de ruissellements des surfaces imperméabilisées des constructions à usage industriel, artisanal et commercial doivent faire l'objet d'un traitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant la protection du milieu naturel si nécessaire.

#### 4.4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

### ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementé.

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

---

#### 6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

#### 6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article UA 6.1 pourront ne pas être imposées :

- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- Les postes de transformations électriques préfabriqués peuvent être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,5m et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

### ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

#### 7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Un retrait de 30 mètres doit être respecté par rapport aux limites des Espaces Boisés Classés.

Dans les parties construites en ordre continu

Sur une profondeur de 20m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10m, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite devra alors être au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage, sans pouvoir être inférieur à 3m.

Au-delà de cette profondeur de 20m, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3m.

Pour les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 4m, l'implantation sur limite est autorisée.



#### Dans le reste de la zone

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.

#### **7.2 - CAS PARTICULIERS**

Les constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Les postes de transformations électriques préfabriqués peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,8m.

#### **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3m.

#### **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

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

---

##### **10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

##### **10.2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

La hauteur des constructions devra être similaire à celle des constructions voisines.

Toutefois, une différence de plus ou moins 1m par rapport aux constructions existantes pourra être tolérée.

##### **10.3 - CAS PARTICULIERS**

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées :

- s'il s'agit d'un équipement public.



## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains. Elles devront respecter l'aspect local de la région.

Toutes architectures ne s'insérant pas dans le paysage architectural et paysager sont interdites.

### 11.2 - TOITURES

*L'ensemble des dispositions du présent paragraphe 11.2 ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda ou de toitures végétalisées.*

*Les postes de transformation électrique sont exemptés des dispositions du présent paragraphe à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.*

Sont autorisés les toits à 2 ou 4 pans ou à pentes symétriques ainsi que les toits terrasse.

La ligne de faitage doit être parallèle aux courbes de niveau du terrain.

On admet les toits à pan unique sur les constructions annexes et situées sur limite séparative.

Les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits.

Les toitures doivent être recouvertes par des matériaux présentant la teinte et l'aspect de la tuile ou de l'ardoise. Les dispositions relatives aux toitures ne sont pas applicables aux abris de jardins.

### 11.3 - CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs doivent avoir la même inclinaison que la toiture.

Ils doivent être disposés en harmonie avec la toiture.

Pour les constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans la toiture sans surépaisseur.

### 11.4 - FAÇADES

#### Matériaux

L'emploi à nu de matériaux préfabriqué est interdit.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

Sont interdits :

- les matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques, s'ils ne sont pas destinés à recevoir un revêtement,
- les bardages métalliques,
- les revêtements de céramiques.

#### Couleurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.



### 11.5 - CLÔTURES

Les clôtures, en dur, sur rue ne doivent pas excéder 0.50 m surmontées ou non d'un dispositif à claire voie.

### 11.6 - CLAUSES PARTICULIÈRES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :

- extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci,
- équipement public et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1 - GÉNÉRALITÉS

Au regard des dispositions prévues par le Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

### 12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

#### Habitations

Sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation :

- 1 place par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Les constructions de plus de 3 logements devront prévoir un emplacement 2 roues par logement dans un local sécurisé aménagé à cet effet.

#### Disposition spécifique au logement locatif social (LLS) :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées par le Code de l'urbanisme la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

#### Autres constructions

- Bureaux : 1 place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour 3 lits
- Artisanat et commerce : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de 50m<sup>2</sup> de surface de vente, il sera prévu 1 place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de vente. Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de forte fréquentation.



### 1 2 . 3 - ADAPTATION DE LA RÈGLE

En cas d'impossibilité architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est :

- autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;
- autorisé à aménager sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat ;
- le propriétaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (dans le cas d'une concession, l'engagement est pris à minima pour 15 ans. ).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres et aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

Les aires de stockage doivent être masquées par des haies à feuillage persistant.

Les fonds de terrain doivent être traités en priorité pour garder leur aspect végétal.

Il est exigé le maintien d'au minimum 15% de la surface du terrain (unité foncière) en espace vert de pleine terre.

- Cet objectif pourra être atteint par la réalisation de toitures végétalisées.

### ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé

### ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non réglementé

### ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

---

Non réglementé



## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

### ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions, installations, ouvrages et travaux à vocation industrielle, agricole ou forestière,
- les constructions à vocation d'entrepôt dont la surface de plancher serait supérieure à 100m<sup>2</sup>,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- le stationnement de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- l'aménagement de terrains destinés aux HLL,
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités,
- les dépôts non couverts de matériaux, déchets, ferrailles, combustibles solides,...,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol sans rapport avec des travaux de constructions et qui modifieraient le sol de plus de 1m.
- Les sous-sols dans les secteurs sensibles au phénomène de remontée de nappes alluviales.

### ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### **RAPPEL**

*En cas de division foncière, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.*

#### **2.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Sont admis sous condition :

- les constructions, installations, ouvrages, travaux et extensions, classés pour la protection de l'environnement soumis à déclaration ou non, à usage de commerce, d'artisanat, de service, de bureau, d'hôtel ou de restauration, ainsi que le changement de destination vers l'une des vocation précitées, à condition :
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à la vocation d'habitat de la zone,
- les constructions, installations, ouvrages, travaux et extensions, classés pour la protection de l'environnement soumis à déclaration ou non, à usage agricole à condition :
  - qu'il s'agisse de constructions, installations, ouvrages, travaux ou extensions nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole dont le siège est implanté dans la zone,
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- les extensions des bâtiments et installations destinées à l'activité agricole à condition qu'elles dépendent d'une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du PLU et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par les réglementations en vigueur.



## 2.2 - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES DANS LES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT (DÉLIMITÉS SUR LES PLANS DE ZONAGE)

Les constructions d'habitation et équipements scolaires sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

### 3.1 - ACCÈS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

La largeur minimale de l'accès est fixée à 3,5m.

### 3.2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de 5m.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobiles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aménagement doit être conçu pour consommer la moindre superficie tout en permettant une manœuvre simple.

Accès : La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux parcelles d'exploitations.

## ARTICLE UB 4 : DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

---

### 4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau, doit être obligatoirement alimentée par branchement au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### 4.2 - EAUX USÉES

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.



#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales doit se faire de manière privilégiée sur la parcelle.

Cependant, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain peuvent assurer leurs évacuations dans ce réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur doit obligatoirement réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Les eaux de ruissellements des surfaces imperméabilisées des constructions à usage industriel, artisanal et commercial doivent faire l'objet d'un traitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant la protection du milieu naturel si nécessaire.

#### 4.4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

### ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

#### 6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

40m

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5m minimum et de ~~20m~~ maximum de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer **à l'exception des abris de jardin d'une superficie de 15m<sup>2</sup> maximum qui pourront être implantés sans recul.**

Hors agglomération, le recul minimum des constructions est fixé à 10m comptés depuis l'emprise cadastrale des RD.

- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Hors agglomération, le recul minimum des constructions est fixé à 10m comptés depuis l'emprise cadastrale des RD.

#### 6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article UB 6.1 pourront ne pas être imposées :

- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale,
- aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route,
- Les postes de transformations électriques préfabriqués peuvent être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,5m et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.



## ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

### 7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Un retrait de 30 mètres doit être respecté par rapport aux limites des Espaces Boisés Classés.

### 7.2 - CAS PARTICULIERS

Les constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Les postes de transformations électriques préfabriqués peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,8m.

## ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

### Pour les constructions principales

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 6m.

### Pour les autres constructions

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3m.

## ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

### 9.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie totale du terrain (unité foncière).

### 9.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article UB9.1 ne s'appliquent pas aux constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique.

## ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'à l'égout de la toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

### 10.2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6m.



### 10.3 - CAS PARTICULIERS

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées :

- s'il s'agit d'un équipement public.

## ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains. Elles devront respecter l'aspect local de la région.

Toutes architectures ne s'insérant pas dans le paysage architectural et paysager sont interdites.

### 11.2 - TOITURES

*L'ensemble des dispositions du présent paragraphe 11.2 ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda ou de toitures végétalisées.*

*Les postes de transformation électrique sont exemptés des dispositions du présent paragraphe à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.*

Sont autorisés les toits à 2 ou 4 pans ou à pentes symétriques ainsi que les toits terrasse.

La ligne de faitage doit être parallèle aux courbes de niveau du terrain.

On admet les toits à pan unique sur les constructions annexes et situées sur limite séparative.

Les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits.

Les toitures doivent être recouvertes par des matériaux présentant la teinte et l'aspect de la tuile ou de l'ardoise. Les dispositions relatives aux toitures ne sont pas applicables aux abris de jardins.

### 11.3 - CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs doivent avoir la même inclinaison que la toiture.

Ils doivent être disposés en harmonie avec la toiture.

Pour les constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans la toiture sans surépaisseur.

### 11.4 - FAÇADES

#### Matériaux

L'emploi à nu de matériaux préfabriqué est interdit.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

Sont interdits :

- les matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques, s'ils ne sont pas destinés à recevoir un revêtement,
- les bardages métalliques,
- les revêtements de céramiques.



### Couleurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

### 11.5 - CLÔTURES

Les clôtures, en dur, sur rue ne doivent pas excéder 0.50 m surmontées ou non d'un dispositif à claire voie.

### 11.6 - CLAUSES PARTICULIÈRES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :

- extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci,
- équipement public et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1 - GÉNÉRALITÉS

Au regard des dispositions prévues par le Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

### 12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

#### Habitations

Sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation :

- 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
  - En cas de réalisation d'au moins 2 places de stationnement, l'une d'elle devra être obligatoirement réalisée en surface.
- Les constructions de plus de 3 logements devront prévoir un emplacement 2 roues par logement dans un local sécurisé aménagé à cet effet.

#### Disposition spécifique au logement locatif social (LLS) :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées par le Code de l'urbanisme la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

#### Autres constructions

- Bureaux : 1 place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour 3 lits
- Artisanat et commerce : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de 50m<sup>2</sup> de surface de vente, il sera prévu 1 place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de vente.



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

### 1 2 . 3 - ADAPTATION DE LA RÈGLE

En cas d'impossibilité architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

- autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

- autorisé à aménager sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat

- le propriétaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Dans le cas d'une concession, l'engagement est pris à minima pour 15 ans.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

---

Les surfaces libres et aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

Les aires de stockage doivent être masquées par des haies à feuillage persistant.

Les fonds de terrain doivent être traités en priorité pour garder leur aspect végétal.

Il est exigé le maintien d'au minimum 50% de la surface du terrain (unité foncière) en espace vert de pleine terre.

### ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé.

### ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non réglementé

### ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

---

Non réglementé



## CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

Les zones UY ont une vocation économique. Leur objectif est d'accueillir principalement des entreprises à vocation industrielles et artisanales.

### ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions, installations, ouvrages et travaux à vocation ~~agricole ou forestière~~, événementielle,
- les constructions à vocation d'habitation en dehors des cas particuliers mentionnés à l'article UY2,
- le stationnement de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- l'aménagement de terrains destinés aux HLL,
- les dépôts non couverts de déchets, ferrailles, combustibles solides,...
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol sans rapport avec des travaux de constructions et qui modifieraient le sol de plus de 1m,
- Les sous-sols dans les secteurs sensibles au phénomène de remontée de nappes alluviales.

### ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 2.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sont admis sous condition :

- les constructions à usage d'habitation et leur dépendance à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services présents dans la zone. Et à condition que ces constructions soient intégrées au volume du bâtiment d'activités,
- les dépôts à l'air libre de matériaux et matériels à condition d'être liés à l'activité dominante de la construction,
- les constructions, installations, ouvrages, travaux et extensions, classés pour la protection de l'environnement et soumis à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante.

### ARTICLE UY 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 - ACCÈS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.



Lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

La largeur minimale de l'accès est fixée à 3,5m.

Aucun accès direct, autre que ceux existants, sur la RD674 n'est autorisé.

### 3.2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de 10m.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobiles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aménagement doit être conçu pour consommer la moindre superficie tout en permettant une manœuvre simple.

Accès : La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux parcelles d'exploitations.

## ARTICLE UY 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

---

### 4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau, doit être obligatoirement alimentée par branchement au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### 4.2 - EAUX USÉES

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

### 4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales doit se faire de manière privilégiée sur la parcelle.

Cependant, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain peuvent assurer leurs évacuations dans ce réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur doit obligatoirement réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Les eaux de ruissellements des surfaces imperméabilisées des constructions à usage industriel, artisanal et commercial doivent faire l'objet d'un traitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant la protection du milieu naturel si nécessaire.

### 4.4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.



## ARTICLE UY 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementé

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

---

### 6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5m minimum de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Hors agglomération, le recul minimum des constructions est fixé à 10m comptés depuis l'emprise cadastrale des RD.

### 6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article UY 6.1 pourront ne pas être imposées :

- Pour les façades sur rue des extensions des constructions existantes, si elles ne peuvent respecter le recul minimum de 5m, seront obligatoirement édifiées à l'alignement de la façade existante dont elles constituent l'extension,
- aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route,
- Les postes de transformations électriques préfabriqués peuvent être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,5m et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

## ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

### 7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au point le plus haut de l'acrotère ou de l'égout du toit du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Un retrait de 30 mètres doit être respecté par rapport aux limites des Espaces Boisés Classés.

### 7.2 - CAS PARTICULIERS

Les constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Les postes de transformations électriques préfabriqués peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,8m.



## ARTICLE UY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les constructions non contigües ou non jointives reliées par une galerie ou une passerelle, doivent être distantes au minimum de 4m.

## ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé.

## ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'à l'égout de la toiture ou acrotère.

### 10.2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15m.

Elle pourra être portée à 15,5m s'il s'agit d'un acrotère.

### 10.3 - CAS PARTICULIERS

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées :

- s'il s'agit d'un équipement public.

## ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains. Elles devront respecter l'aspect local de la région.

Toutes architectures ne s'insérant pas dans le paysage architectural et paysager sont interdites.

### 11.2 - PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les bâtiments doivent avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant.

Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lazurés, ne doivent pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings, ...). Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.



### 11.3 - ÉDICULES TECHNIQUES ET TOITURE

*Les postes de transformation électrique sont exemptés des dispositions du présent paragraphe à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.*

Les matériaux utilisés en couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants, sauf s'il s'agit de dispositifs techniques de captation de l'énergie solaire.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit avoir des toitures terrasses et/ou une faible pente avec acrotères.

Exceptionnellement pour les extensions des constructions existantes, d'autres formes de toiture peuvent être autorisées, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble.

Les transformateurs, compteurs et installations diverses doivent être intégrés autant que possible dans les bâtiments. Dans le cas contraire, ces installations doivent être traitées en édicules intégrés dans la composition architecturale de l'ensemble.

Les édicules en toiture sont obligatoirement carénés.

### 11.4 - EXTENSIONS FUTURES ET BÂTIMENTS ANNEXES

Elles sont soumises aux mêmes conditions d'aspect extérieur. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

### 11.5 - ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

Tout dispositif doit être intégré et composé avec la façade du bâtiment ou en position basse devant le bâtiment. Sauf composition architecturale particulière. La structure du support doit alors être particulièrement soignée.

### 11.6 - CLÔTURES

Il s'agit uniquement de clôtures soudées en panneaux, de couleur vert foncé ou gris foncé, et pourront être doublées de haies végétales, l'ensemble ne dépassant pas 2,50m de hauteur.

### 11.7 - CLAUSES PARTICULIÈRES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :

- extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci,
- projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudié,
- équipement public et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs ou concourant aux missions des services publics.



## ARTICLE UY 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 1 2 . 1 - GÉNÉRALITÉS

Au regard des dispositions prévues par le Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

Les aires de stationnement réservées a cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

D'une manière générale, le stationnement sera organisé à l'intérieur des lots non visibles des voies publiques. Dans le cas d'impossibilité, le stationnement en limite des voies publiques est admis, sous réserve qu'il soit en recul dudit domaine public d'au moins 3m et fortement paysager.

### 1 2 . 2 - NORMES DE STATIONNEMENT

#### Habitations

- 1 place par logement.

#### Activité industrielle et dépôt logistique

- 1 place pour 2 emplois.

#### Activité artisanale

- 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Bureaux et assimilés

- 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Activités commerciales

- Les constructions à vocations d'activités commerciales devront avoir un nombre de places correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

#### Hôtel

- 1 place par chambre.

#### Restaurant

- 1 place pour 15m<sup>2</sup> de salle de restauration.



### 1 2 . 3 - ADAPTATION DE LA RÈGLE

En cas d'impossibilité architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

- autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

- autorisé à aménager sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat

- le propriétaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Dans le cas d'une concession, l'engagement est pris à minima pour 15 ans.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### ARTICLE UY 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

---

Il est exigé le maintien d'au minimum 15% de la surface du terrain (unité foncière), distincte des aires de stationnement, de circulation et de stockage, en espace vert de pleine terre planté d'arbres.

➤ Cet objectif pourra être atteint par la réalisation de toitures végétalisées.

Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés en espaces verts gazonnés et/ou plantés.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à hautes tiges pour huit places.

Le stockage des déchets industriels à l'air libre est interdit.

Les zones de stockage de matériaux et matériels à l'air libre, liées à l'activité dominante de la construction, seront traitées sous forme d'enclos constitués de clôtures réglementaires doublées de haies vives.

### ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé.

### ARTICLE UY 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non réglementé

### ARTICLE UY 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

---

Non réglementé



## TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

### ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions, installations, ouvrages et travaux à vocation industrielle, agricole ou forestière,
- les constructions à vocation d'entrepôt dont la surface de plancher serait supérieure à 100m<sup>2</sup>,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- le stationnement de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- l'aménagement de terrains destinés aux HLL,
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités,
- les dépôts non couverts de matériaux, déchets, ferrailles, combustibles solides,...
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol sans rapport avec des travaux de constructions et qui modifieraient le sol de plus de 1m.

### ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### RAPPEL

*En cas de division foncière, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.*

Les constructions sont autorisées en zone 1AU dès lors qu'elles s'intègrent dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où :

- La capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée,
- Elle est compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3) et le présent règlement.

#### 2.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sont soumises à conditions particulières en secteur 1AU, sous réserve du respect des dispositions édictées ci-avant :

- les constructions, installations, ouvrages, travaux et extensions, classés pour la protection de l'environnement soumis à déclaration ou non, à usage de commerce, d'artisanat, de service, de bureau, d'hôtel ou de restauration, ainsi que le changement de destination vers l'une des vocation précitées, à condition :
  - qu'ils fassent partie d'une opération dont l'affectation dominante est l'habitat et qu'ils soient compatibles avec celle-ci,
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à la vocation d'habitat de la zone,



## 2.2 - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES DANS LES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT (DÉLIMITÉS SUR LES PLANS DE ZONAGE)

Les constructions d'habitation et équipements scolaires sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

### 3.1 - ACCÈS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

La largeur minimale de l'accès est fixée à 3,5m.

### 3.2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de 5m.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobiles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aménagement doit être conçu pour consommer la moindre superficie tout en permettant une manœuvre simple.

## ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

---

### 4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau, doit être obligatoirement alimentée par branchement au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### 4.2 - EAUX USÉES

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

### 4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales doit se faire de manière privilégiée sur la parcelle.

Cependant, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain peuvent assurer leurs évacuations dans ce réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur doit obligatoirement réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.



Les eaux de ruissellements des surfaces imperméabilisées des constructions à usage industriel, artisanal et commercial doivent faire l'objet d'un traitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant la protection du milieu naturel si nécessaire.

#### 4.4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

### ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementé

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

---

Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre l'alignement et 20m de recul depuis l'alignement, des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

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

---

#### 7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 5m des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques.

Un retrait de 30 mètres doit être respecté par rapport aux limites des Espaces Boisés Classés.

#### 7.2 - CAS PARTICULIERS

Les constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Les postes de transformations électriques préfabriqués peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,8m.

### ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3m.

### ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

#### 9.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie totale du terrain (unité foncière).



## 9.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 1AU9.1 ne s'appliquent pas aux constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique.

## ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'à l'égout de la toiture ou de l'acrotère.

Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

### 10.2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6m.

Elle pourra être portée à 6,5m s'il s'agit d'un acrotère.

### 10.3 - CAS PARTICULIERS

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées s'il s'agit d'un équipement public.

## ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains. Elles devront respecter l'aspect local de la région.

Toutes architectures ne s'insérant pas dans le paysage architectural et paysager sont interdites.

### 11.2 - TOITURES

*L'ensemble des dispositions du présent paragraphe 11.2 ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda ou de toitures végétalisées.*

*Les postes de transformation électrique sont exemptés des dispositions du présent paragraphe à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.*

Sont autorisés les toits à 2 ou 4 pans ou à pentes symétriques ainsi que les toits terrasse.

La ligne de faitage doit être parallèle aux courbes de niveau du terrain.

On admet les toits à pan unique sur les constructions annexes et situées sur limite séparative.

Les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits.

Les toitures doivent être recouvertes par des matériaux présentant la teinte et l'aspect de la tuile ou de l'ardoise. Les dispositions relatives aux toitures ne sont pas applicables aux abris de jardins.



### 11.3 - CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs doivent avoir la même inclinaison que la toiture.

Ils doivent être disposés en harmonie avec la toiture.

Pour les constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans la toiture sans surépaisseur.

### 11.4 - FAÇADES

#### Matériaux

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués est interdit.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

Sont interdits :

- les matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques, s'ils ne sont pas destinés à recevoir un revêtement,
- les bardages métalliques,
- les revêtements de céramiques.

#### Couleurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

### 11.5 - CLÔTURES

Les clôtures, en dur, sur rue ne doivent pas excéder 0.50 m surmontées ou non d'un dispositif à claire voie.

### 11.6 - CLAUSES PARTICULIÈRES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs pourront ne pas être imposées dans le cas suivant :

- équipement public et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE 1AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1 - GÉNÉRALITÉS

Au regard des dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.



## 12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

### Habitations

#### ■ Habitation isolée :

Il est exigé :

- 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
  - En cas de réalisation d'au moins 2 places de stationnement, l'une d'elle devra être obligatoirement réalisée en surface.

#### ■ Constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements :

Il est exigé au minimum :

- 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée,
- Une place visiteur par tranche de 4 logements.

#### ■ Les opérations d'ensemble devront également prévoir des places visiteurs, à raison d'au moins une place par tranche de 4 logements.

#### ■ Deux roues non motorisés

Pour les constructions de plus de 3 logements, il est exigé la réalisation d'un emplacement par logement dans un local ou espace aménagé et réservé à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés devront être faciles d'accès.

### Disposition spécifique au logement locatif social (LLS) :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées par le Code de l'urbanisme la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

### Autres constructions

Les autres vocations des constructions devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

## 12.3 - ADAPTATION DE LA RÈGLE

En cas d'impossibilité architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

- autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

- autorisé à aménager sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat

- le propriétaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Dans le cas d'une concession, l'engagement est pris à minima pour 15 ans.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.



### ARTICLE 1AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

---

Les surfaces libres et aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

Les aires de stockage doivent être masquées par des haies à feuillage persistant.

Les fonds de terrain doivent être traités en priorité pour garder leur aspect végétal.

A l'échelle de chaque construction, il est exigé le maintien d'au minimum 30% de la surface du terrain (unité foncière) en espace vert de pleine terre.

20% du terrain d'assiette de l'opération doivent être réservés à des espaces verts communs (hors stationnement et voirie) aux aménagements paysagers. Ces aménagements peuvent être traduits par la réalisation de bandes végétales d'1,5m min en bordure de voirie.

### ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé.

### ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non réglementé

### ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

---

Non réglementé



## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUy

### ARTICLE 1AUy 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions, installations, ouvrages et travaux à vocation agricole ou forestière,
- les constructions à vocation d'habitation en dehors des cas particuliers mentionnés à l'article UY2,
- le stationnement de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- l'aménagement de terrains destinés aux HLL,
- les dépôts non couverts de déchets, ferrailles, combustibles solides,...
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol sans rapport avec des travaux de constructions et qui modifieraient le sol de plus de 1m.
- Les sous-sols dans les secteurs sensibles au phénomène de remontée de nappes alluviales.

### ARTICLE 1AUy 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### **RAPPEL**

*En cas de division foncière les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.*

Les constructions sont autorisées en zone 1AUy soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où la capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.

#### **2.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Sont soumises à conditions particulières en secteur 1AUy, sous réserve du respect des dispositions édictées ci-avant :

- les constructions à usage d'habitation et leur dépendance à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services présents dans la zone. Et à condition que ces constructions soient intégrées au volume du bâtiment d'activités,
- les dépôts à l'air libre de matériaux et matériels à condition d'être liés à l'activité dominante de la construction,



- les constructions, installations, ouvrages, travaux et extensions, classés pour la protection de l'environnement et soumis à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante.

## ARTICLE 1AUY 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

### 3.1 - ACCÈS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

La largeur minimale de l'accès est fixée à 3,5m.

### 3.2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de 10m.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobiles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aménagement doit être conçu pour consommer la moindre superficie tout en permettant une manœuvre simple.

## ARTICLE 1AUY 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

---

### 4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau, doit être obligatoirement alimentée par branchement au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### 4.2 - EAUX USÉES

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

### 4.3 - EAUX PLOUVIALES

La gestion des eaux pluviales doit se faire de manière privilégiée sur la parcelle.

Cependant, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain peuvent assurer leurs évacuations dans ce réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur doit obligatoirement réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.



Les eaux de ruissellements des surfaces imperméabilisées des constructions à usage industriel, artisanal et commercial doivent faire l'objet d'un traitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant la protection du milieu naturel si nécessaire.

#### 4.4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

### ARTICLE 1AUy 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementé

### ARTICLE 1AUy 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

#### 6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5m minimum et de 20m maximum de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

#### 6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 1AUy 6.1 pourront ne pas être imposées :

- Pour les façades sur rue des extensions des constructions existantes, si elles ne peuvent respecter le recul minimum de 5m, seront obligatoirement édifiées à l'alignement de la façade existante dont elles constituent l'extension,
- aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route,
- Les postes de transformations électriques préfabriqués peuvent être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,5m et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

### ARTICLE 1AUy 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

#### 7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au point le plus haut de l'acrotère ou de l'égout du toit du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 5m des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques.

Un retrait de 30 mètres doit être respecté par rapport aux limites des Espaces Boisés Classés.

#### 7.2 - CAS PARTICULIERS

Les constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1m. Les postes de transformations électriques préfabriqués peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,8m.



## ARTICLE 1AU Y 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les constructions non contiguës ou non jointives reliées par une galerie ou une passerelle, doivent être distantes au minimum de 4m.

## ARTICLE 1AU Y 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

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

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'à l'égout de la toiture ou acrotère.

### 10.2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15m.

Elle pourra être portée à 15,5m s'il s'agit d'un acrotère.

### 10.3 - CAS PARTICULIERS

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées s'il s'agit d'un équipement public.

## ARTICLE 1AU Y 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

### 11.2 - PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les bâtiments doivent avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant.

Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lazurés, ne doivent pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings, ...).

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

### 11.3 - ÉDICULES TECHNIQUES ET TOITURE

*Les postes de transformation électrique sont exemptés des dispositions du présent paragraphe à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.*

Les matériaux utilisés en couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit avoir des toitures terrasses et/ou une faible pente avec acrotères.



Exceptionnellement pour les extensions des constructions existantes, d'autres formes de toiture peuvent être autorisées, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble.

Les transformateurs, compteurs et installations diverses doivent être intégrés autant que possible dans les bâtiments. Dans le cas contraire, ces installations doivent être traitées en édicules intégrés dans la composition architecturale de l'ensemble.

Les édicules en toiture sont obligatoirement carénés.

#### 11.4 - EXTENSIONS FUTURES ET BÂTIMENTS ANNEXES

Elles sont soumises aux mêmes conditions d'aspect extérieur. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

#### 11.5 - ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

Tout dispositif doit être intégré et composé avec la façade du bâtiment ou en position basse devant le bâtiment. Sauf composition architecturale particulière. La structure du support doit alors être particulièrement soignée.

#### 11.6 - CLÔTURES

Il s'agit uniquement de clôtures soudées en panneaux, de couleur vert foncé ou gris foncé, doublées de haies végétales, l'ensemble ne dépassant pas 2,50m de hauteur.

#### 11.7 - CLAUSES PARTICULIÈRES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs pourront ne pas être imposées dans le cas suivant :

- équipement public et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs ou concourant aux missions des services publics.

### ARTICLE 1AUY 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

#### 12.1 - GÉNÉRALITÉS

Au regard des dispositions prévues par le Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

D'une manière générale, le stationnement sera organisé à l'intérieur des lots non visibles des voies publiques. Dans le cas d'impossibilité, le stationnement en limite des voies publiques est admis, sous réserve qu'il soit en recul dudit domaine public d'au moins 3m et fortement paysager.



## 12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

### Habitations

- 1 place par logement.
- Les constructions de plus de 3 logements devront prévoir un emplacement 2 roues par logement dans un local sécurisé aménagé à cet effet.

### Activité industrielle et dépôt logistique

- 1 place pour 2 emplois.

### Activité artisanale

- 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Bureaux et assimilés

- 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Activités commerciales

- Les constructions à vocations d'activités commerciales devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

### Hôtel

- 1 place par chambre.

### Restaurant

- 1 place pour 15m<sup>2</sup> de salle de restauration.

## 12.3 - ADAPTATION DE LA RÈGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## ARTICLE 1AUY 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il est exigé le maintien d'au minimum 15% de la surface du terrain (unité foncière), distincte des aires de stationnement, de circulation et de stockage, en espace vert de pleine terre planté d'arbres.

- Cet objectif pourra être atteint par la réalisation de toitures végétalisées.

Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés en espaces verts gazonnés et/ou plantés.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à hautes tiges pour huit places.

Le stockage des déchets industriels à l'air libre est interdit.

Les zones de stockage de matériaux et matériels à l'air libre, liées à l'activité dominante de la construction, seront traitées sous forme d'enclos constitués de clôtures réglementaires doublées de haies vives.

## ARTICLE 1AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



**ARTICLE 1AUY 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,  
INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé

**ARTICLE 1AUY 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,  
INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE  
COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Non réglementé



## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

### ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

### ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis, à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux équipements collectifs,
- les installations linéaires souterraines et ouvrages techniques liés à celles-ci ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes à condition d'être nécessaire à l'équipement de la zone ou des secteurs situés à proximité.

### ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

### ARTICLE 2AU 4 : DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

### ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

Les postes de transformations électriques préfabriqués peuvent être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,5m et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

### ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Les postes de transformations électriques préfabriqués peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,8m. Toute nouvelle construction est interdite à moins de 5m des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques.



#### ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent être distantes au minimum de 3m.

#### ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé

#### ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé

#### ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

#### ARTICLE 2AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Non réglementé

#### ARTICLE 2AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

---

Non réglementé

#### ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé

#### ARTICLE 2AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non réglementé

#### ARTICLE 2AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

---

Non réglementé



## TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



## CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2.

### ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sont admis sous conditions :

- les constructions, installations et ouvrages, classés ou non pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'ils respectent les distances d'éloignement prévues par la réglementation en vigueur,
- les constructions à usage d'habitation, leur dépendance et annexes à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées au maximum à 100m d'un bâtiment d'exploitation agricole.
- les constructions, installations et ouvrages techniques liés aux équipements collectifs,
- les ouvrages, les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes à condition d'être nécessaires à l'alimentation électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone,
- Les ouvrages techniques sont admis, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, concourent aux missions des services publics ou liées à des infrastructures de transports terrestres.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis, à condition qu'ils soient liées à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, ou directement liés à des équipements d'intérêt général.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient liés aux activités exercées par un exploitant agricole.
- Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur.

#### 2.2 - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES DANS LE SECTEUR AT

Outre les dispositions du paragraphe 2.1, sont également admis sous conditions :

- l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes à condition d'être destinés à un usage touristique.



## 2.3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DANS LE SECTEUR ANC

Sont seulement admises sous conditions :

- Les constructions et installations liées aux équipements collectif et compatibles avec les sensibilités écologiques du secteur(en particulier la préservation de continuités écologiques) et les sensibilités paysagères du secteur,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés à des équipements d'intérêt général et compatibles avec les sensibilités écologiques du secteur (en particulier la préservation de continuités écologiques) et les sensibilités paysagères du secteur.

## 2.4 - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES DANS LES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT (DÉLIMITÉS SUR LES PLANS DE ZONAGE)

Les constructions d'habitation et équipements scolaires sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

### 3.1 - ACCÈS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Les nouveaux accès individuels sont interdits hors agglomération sur les routes départementales.

Lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

La largeur minimale de l'accès est fixée à 3,5m.

### 3.2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de 5m.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobiles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aménagement doit être conçu pour consommer la moindre superficie tout en permettant une manœuvre simple.

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux parcelles d'exploitations.

## ARTICLE A 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

---

### 4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau, doit être obligatoirement alimentée par branchement au réseau collectif de distribution d'eau potable.



#### 4.2 - EAUX USÉES

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu de manière à pouvoir être facilement raccordable au réseau collectif lorsque celui-ci sera présent.

#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales doit se faire de manière privilégiée sur la parcelle.

Cependant, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain peuvent assurer leurs évacuations dans ce réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur doit obligatoirement réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Les eaux de ruissellements des surfaces imperméabilisées des constructions doivent faire l'objet d'un traitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant la protection du milieu naturel si nécessaire.

#### 4.4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

### ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementé.

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

---

#### 6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5m minimum de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Ce recul est porté à 30m le long de la RD 174m.

Hors agglomération, le recul minimum des constructions est fixé à 10m comptés depuis l'emprise cadastrale des RD.



## 6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES LE LONG DE LA RD674 ET DE LA RN61

Les constructions doivent respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme qui stipule, qu'en dehors des espaces urbanisés (secteurs définis aux plans de zonage), les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Aussi, pour les bâtiments d'exploitation agricole, il est demandé d'inscrire un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'emprise cadastrale des RD.

## 6.3 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article A 6.1 pourront ne pas être imposées :

- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route,
- Les postes de transformations électriques préfabriqués peuvent être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,5m et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

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

---

### 7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au point le plus haut de l'égout du toit du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Un retrait de 30 mètres doit être respecté par rapport aux limites des Espaces Boisés Classés.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 5m des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques.

### 7.2 - CAS PARTICULIERS

Les constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Les postes de transformations électriques préfabriqués peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,8m.

## ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent être distantes au minimum de 3m.



## ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

### 9.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Non réglementé

## ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'à l'égout de la toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

### 10.2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur des constructions, à usage d'habitation, ne devra pas excéder 6m.

### 10.3 - CAS PARTICULIERS

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées :

- s'il s'agit d'un équipement public.

## ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### *Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation*

### 11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains. Elles devront respecter l'aspect local de la région.

Toutes architectures ne s'insérant pas dans le paysage architectural et paysager sont interdites.

### 11.2 - TOITURES

*L'ensemble des dispositions du présent paragraphe 11.2 ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda ou de toitures végétalisées.*

*Les postes de transformation électrique sont exemptés des dispositions du présent paragraphe à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.*

Sont autorisés les toits à 2 ou 4 pans ou à pentes symétriques ainsi que les toits terrasse.

La ligne de faitage doit être parallèle aux courbes de niveau du terrain.

On admet les toits à pan unique sur les constructions annexes et situées sur limite séparative.

Les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits.

Les toitures doivent être recouvertes par des matériaux présentant la teinte et l'aspect de la tuile ou de l'ardoise. Les dispositions relatives aux toitures ne sont pas applicables aux abris de jardins.



### 1 1 . 3 - CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs doivent avoir la même inclinaison que la toiture.

Ils doivent être disposés en harmonie avec la toiture.

Pour les constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans la toiture sans surépaisseur.

### 1 1 . 4 - FAÇADES

#### Matériaux

L'emploi à nu de matériaux préfabriqué est interdit.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

Sont interdits :

- les matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques, s'ils ne sont pas destinés à recevoir un revêtement,
- les revêtements de céramiques.

#### Couleurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

### 1 1 . 5 - CLÔTURES

Les clôtures, en dur, sur rue ne doivent pas excéder 0.50 m surmontées ou non d'un dispositif à claire voie.

### 1 1 . 6 - CLAUSES PARTICULIÈRES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs peuvent ne pas être imposées dans les cas suivants :

- extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci,
- équipement public et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs ou concourant aux missions des services publics.

#### *Dispositions applicables aux autres constructions autorisées*

Les constructions et leurs extensions ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade.



## ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les aires de stationnement réservées a cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

## ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

---

Des écrans de verdure masqueront les dépôts de toute nature.

Les plantations doivent être d'essences locales et variée.

L'environnement immédiat des bâtiments agricoles doit être planté de haies ou de bosquets pour assurer l'intégration dans le paysage.

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage, sont soumis à la réglementation en vigueur (art L113-1 et 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. Les défrichements sont interdits.

## ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé.

## ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non réglementé

## ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

---

Non réglementé



## CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AA

### ARTICLE Aa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Aa 2.

### ARTICLE Aa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sont admis sous conditions :

- Les extensions de constructions, installations et ouvrages à usage agricole, classés ou non pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole ;
- Les extensions des constructions d'habitation liées à une activité agricole sans dépasser 50m<sup>2</sup> et dans la limite d'une fois à partir de l'approbation du PLU ;
- Les dépôts de toute nature à l'air libre à condition d'être liés aux activités autorisées et que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir, notamment en ce qui concerne l'aspect. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et d'être masqués par des murets en pierre ou haies végétales ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques liés aux équipements publics, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de service public,
- les ouvrages, les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes à condition d'être nécessaires à l'alimentation électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone où s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

### ARTICLE Aa 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 - ACCÈS

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Les nouveaux accès individuels sont interdits hors agglomération sur les routes départementales.

Lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

La largeur minimale de l'accès est fixée à 3,5m.



### 3.2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de 5m.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobiles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aménagement doit être conçu pour consommer la moindre superficie tout en permettant une manœuvre simple.

## ARTICLE Aa 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

---

### 4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau, doit être obligatoirement alimentée par branchement au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### 4.2 - EAUX USÉES

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu de manière à pouvoir être facilement raccordable au réseau collectif lorsque celui-ci sera présent.

### 4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales doit se faire de manière privilégiée sur la parcelle.

Cependant, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain peuvent assurer leurs évacuations dans ce réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur doit obligatoirement réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Les eaux de ruissellements des surfaces imperméabilisées des constructions doivent faire l'objet d'un traitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant la protection du milieu naturel si nécessaire.

### 4.4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE Aa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementé.



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

### 6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5m minimum de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Ce recul est porté à 30m le long de la RD 174m.

### 6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article A 6.1 pourront ne pas être imposées :

- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route,
- Les postes de transformations électriques préfabriqués peuvent être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,5m et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

## ARTICLE Aa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

### 7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au point le plus haut de l'égout du toit du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Un retrait de 30 mètres doit être respecté par rapport aux limites des Espaces Boisés Classés.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 5m des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques.

### 7.2 - CAS PARTICULIERS

Les constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Les postes de transformations électriques préfabriqués peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,8m.

## ARTICLE Aa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent être distantes au minimum de 3m.

## ARTICLE Aa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé



## ARTICLE Aa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'à l'égout de la toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

### 10.2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur des constructions, à usage d'habitation, ne devra pas excéder 6m.

### 10.3 - CAS PARTICULIERS

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées :

- s'il s'agit d'un équipement public.

## ARTICLE Aa 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains. Elles devront respecter l'aspect local de la région.

Toutes architectures ne s'insérant pas dans le paysage architectural et paysager sont interdites.

### 11.2 - TOITURES

*L'ensemble des dispositions du présent paragraphe 11.2 ne s'appliquent pas en cas de réalisation de véranda ou de toitures végétalisées.*

*Les postes de transformation électrique sont exemptés des dispositions du présent paragraphe à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.*

Sont autorisés les toits à 2 ou 4 pans ou à pentes symétriques ainsi que les toits terrasse.

La ligne de faitage doit être parallèle aux courbes de niveau du terrain.

On admet les toits à pan unique sur les constructions annexes et situées sur limite séparative.

Les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits.

Les toitures doivent être recouvertes par des matériaux présentant la teinte et l'aspect de la tuile ou de l'ardoise. Les dispositions relatives aux toitures ne sont pas applicables aux abris de jardins.

### 11.3 - CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs doivent avoir la même inclinaison que la toiture.

Ils doivent être disposés en harmonie avec la toiture.

Pour les constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans la toiture sans surépaisseur.



## 11.4 - FAÇADES

### Matériaux

L'emploi à nu de matériaux préfabriqué est interdit.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade dont l'aspect architectural doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

Sont interdits :

- les matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques, s'ils ne sont pas destinés à recevoir un revêtement,
- les bardages métalliques,
- les revêtements de céramiques.

### Couleurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

## 11.5 - CLÔTURES

Les clôtures, en dur, sur rue ne doivent pas excéder 0.50 m surmontées ou non d'un dispositif à claire voie.

## 11.6 - CLAUSES PARTICULIÈRES

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs peuvent ne pas être imposées dans les cas suivants :

- extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci,
- équipement public et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs ou concourant aux missions des services publics.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

Les constructions et leurs extensions ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade.



## ARTICLE Aa 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les aires de stationnement réservées a cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

## ARTICLE Aa 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Des écrans de verdure masqueront les dépôts de toute nature.

Les plantations doivent être d'essences locales et variée.

L'environnement immédiat des bâtiments agricoles doit être planté de haies ou de bosquets pour assurer l'intégration dans le paysage.

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage, sont soumis à la réglementation en vigueur . 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. Les défrichements sont interdits.

## ARTICLE Aa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE Aa 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

## ARTICLE Aa 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé



# TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



## CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article N 2.1 et suivants.

Les zones jouxtant la forêt, comprenant des Espaces Boisés Classés ou non, seront soumises à la prescription imposant une marge de recul de 30 mètres pour les nouvelles constructions.

#### 1.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DANS LE SECTEUR NP

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol.

### ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 2.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sont admis sous condition :

- les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés aux équipements collectifs et compatibles avec les sensibilités écologiques du secteur (en particulier la préservation de continuités écologiques) et les sensibilités paysagères du secteur,
- les ouvrages, les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes à condition d'être nécessaires à l'alimentation électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone et compatibles avec les sensibilités écologiques du secteur (en particulier la préservation de continuités écologiques) et les sensibilités paysagères du secteur,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone où s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général et compatibles avec les sensibilités écologiques du secteur (en particulier la préservation de continuités écologiques) et les sensibilités paysagères du secteur.
- les constructions, installations et ouvrages à condition d'être nécessaires à la gestion ou l'exploitation forestière ou piscicole et compatibles avec les sensibilités écologiques du secteur (en particulier la préservation de continuités écologiques) et les sensibilités paysagères du secteur.
- Les ouvrages techniques sont admis, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, concourent aux missions des services publics ou liées à des infrastructures de transports terrestres.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.



## 2.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DANS LE SECTEUR NJ

Sont seulement admis sous conditions :

- les constructions et installations d'une superficie inférieure ou égale à 12m<sup>2</sup> et à condition d'être situées sur le même îlot de propriété que la construction principale de laquelle elles dépendent en évitant l'obstruction à l'écoulement des eaux de ruissellement ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés aux équipements collectif en évitant l'obstruction à l'écoulement des eaux de ruissellement.

## ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux parcelles d'exploitations.

## ARTICLE N 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

---

La gestion des eaux pluviales doit se faire de manière privilégiée sur la parcelle.

## ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementé.

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

---

### 6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5m minimum de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Ce recul est porté à 30m le long de la RD 174m.

Hors agglomération, le recul minimum des constructions est fixé à 10m comptés depuis l'emprise cadastrale des RD.

### 6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES LE LONG DE LA RD 674 ET DE LA RN 61

Les constructions doivent respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme qui stipule, qu'en dehors des espaces urbanisés (secteurs définis aux plans de zonage), les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.



### 6.3 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article N 6.1 pourront ne pas être imposées :

- aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 1m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route,
- Les postes de transformations électriques préfabriqués peuvent être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,5m et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

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

---

### 7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au point le plus haut de l'égout du toit du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Un retrait de 30 mètres doit être respecté par rapport aux limites des Espaces Boisés Classés.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 5m des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques.

### 7.2 - CAS PARTICULIERS

Les constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Les postes de transformations électriques préfabriqués peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,8m.

## ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent être distantes au minimum de 3m.

## ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

### 9.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions autorisées ne peuvent dépasser 30m<sup>2</sup> de surface au sol.

### 9.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU SECTEUR NJ

Les constructions autorisées ne peuvent dépasser 12m<sup>2</sup> de surface au sol.

## ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'à l'égout de la toiture.



## 10. 2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 3m.

## 10. 3 - CAS PARTICULIERS

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus pourront être autorisées :

- s'il s'agit d'un équipement public.

## ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

## ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

## ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

---

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage, sont soumis à la réglementation en vigueur. 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. Les défrichements sont interdits.

## ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé.

## ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non réglementé

## ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

---

Non réglementé



## LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

*En application du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être inscrits dans le P.L.U.*

*Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite, sauf à titre précaire. La liste des emplacements réservés précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve (cf. liste Page suivante).*

*Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par une telle servitude, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. En faisant jouer son droit de délaissement le propriétaire met en demeure la collectivité ou l'organisme public, bénéficiaire de la réserve, d'acquiescer son terrain, selon les modalités du Code de l'Urbanisme.*



N° au PLU	Désignation	Organisme public bénéficiaire	Surface
1	Création d'un parc urbain <i>Rue du stade</i>	Commune	1,36 ha
2	Aménagement du carrefour Rue de Nancy / rue Bruhl	Commune	858 m <sup>2</sup>
3	Réalisation d'une voie de desserte de la zone 1AU V.C n°1 – Près du cimetière	Commune	393 m <sup>2</sup>
4	Réalisation d'un accès pour la desserte de la zone 1AU Rue de Nancy	Commune	817 m <sup>2</sup>
5	Création d'un parc de stationnement paysager Rue de Nancy – Face au stade	Commune	5 451 m <sup>2</sup>
6	Création d'un espace vert et de gestion des eaux pluviales Rue des Fraises	Commune	814 m <sup>2</sup>
7	Création d'un réservoir d'eau potable RN61	Syndicat des eaux de Sarralbe	2 504 m <sup>2</sup>
8	Raccordement de la voie communale n°1 à la future déviation de Woustviller	CASC	9 674 m <sup>2</sup>



# ELÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME





## LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

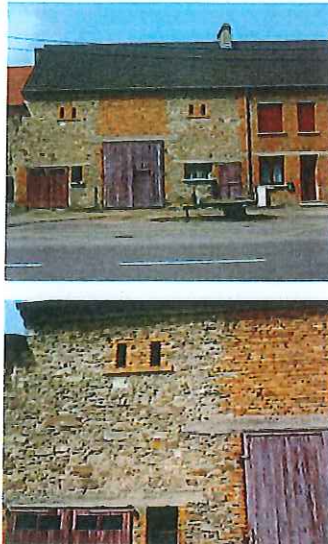


Les éléments de patrimoine bâti remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par une étoile verte et sont identifiés par un numéro. Les numéros repris dans le tableau ci-dessous renvoient au document graphique.

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- en application du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

N°	LOCALISATION	COMMENTAIRE ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	PHOTO
1	Rue de Sarreguemines	<p style="text-align: center;"><u>ANCIENNE FERME</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Les caractéristiques principales de cet édifice doivent être préservées,</li> <li>▸ La composition générale de la ferme sera maintenue, y compris la cour autour de laquelle s'organisent les différents corps du bâtiment.</li> <li>▸ Tous travaux effectués sur la ferme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt</li> <li>▸ Si le projet de la ferme vise à créer une nouvelle ouverture, sur les façades présentant déjà des ouvertures, celle-ci devra respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes : même taille, même facture et alignées aux ouvertures existantes.</li> <li>▸ Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades et le volume des constructions.</li> </ul>	
2	Ferme du Chambourg	<p style="text-align: center;"><u>ANCIENNE FERME</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Les caractéristiques principales de cet édifice doivent être préservées,</li> <li>▸ La composition générale de la ferme sera maintenue, y compris la cour autour de laquelle s'organisent les différents corps du bâtiment.</li> <li>▸ Tous travaux effectués sur la ferme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt</li> <li>▸ Si le projet de la ferme vise à créer une nouvelle ouverture, sur les façades présentant déjà des ouvertures, celle-ci devra respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes : même taille, même facture et alignées aux ouvertures existantes.</li> <li>▸ Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades et le volume des constructions.</li> </ul> <p>Les prescriptions concernent l'ensemble des bâtiments.</p>	



3	Rue de Nancy	<p style="text-align: center;"><u>ANCIEN BATIMENT AGRICOLE AVEC USOIRS</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Les caractéristiques principales de cet édifice doivent être préservées,</li><li>▶ Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades et le volume des constructions.</li><li>▶ Le volume de la porte de garage ainsi que l'alignement des ouvertures doivent être préservés.</li></ul>	
4	Calvaire Rue de Sarreguemines	Les caractéristiques principales du calvaire ainsi que ses éléments originels devront être préservés	
5	Calvaire Rue de Nancy	Les caractéristiques principales du calvaire ainsi que ses éléments originels devront être préservés	



## LES ÉLÉMENTS NATURELS REMARQUABLES

Les éléments constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques se répartissent en deux catégories :

- les espaces boisés classés, soumis au Code de l'Urbanisme ;
- les secteurs d'étangs à conserver, soumis au Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces paysagers sont :

- ESPACE BOISE CLASSE
  - Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime du Code de l'Urbanisme.
- ÉTANGS
  - Ces secteurs, publics ou privés, devront être entretenus et maintenus libre de tout enrichissement. Les secteurs étangs sont repérés par une trame hachurée orientée bleu foncé sur les documents graphiques.



