

# CLAMECY

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

**URBANISME** **FARHI ALEXANDRINE**  
Impasse de la Forge 77550 REAU  
Tel : 01.60.60.87.98  
Courriel : farhi.urbanisme@free.fr

Etabli le 4 mars 2016

## SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
1. dispositions générales.....	3
2. dispositions spécifiques a la Zone UB.....	6
3. dispositions spécifiques a la Zone UC.....	13
4. Dispositions spécifiques a la zone UE.....	18
5. dispositions spécifiques a la Zone UL.....	23
6. Dispositions spécifiques à la zone AU.....	27
7. Dispositions spécifiques a la zone AUE.....	30
8. Dispositions spécifiques AUX zones 2AU - 2AUE.....	34
9. Dispositions spécifiques AUX zones A-AE.....	36
9 BIS. Dispositions spécifiques au secteur A <sub>GDV</sub> .....	39
10. Dispositions spécifiques aux secteurs AA-AD.....	41
11. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N.....	44
12. Dispositions spécifiques aux ZONES NA-NB-NC.....	46

# 1. DISPOSITIONS GENERALES

## LES REGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. Le présent document écrit,
2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs de dispositions sectorielles.

Le présent document écrit comprend :

1. **Tout d'abord, les règles applicables à des secteurs figurés aux documents graphiques.** Elles sont opposables quelle que soit la zone et s'ajoutent à la réglementation de ladite zone.
2. **Les règles de chaque zone délimitée aux documents graphiques, selon 14 articles :**

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises
- ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public
- ARTICLE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
- ARTICLE 5 - Superficie des terrains
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions
- ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- ARTICLE 12 - Obligation en matière de stationnement
- ARTICLE 13 - Obligation en matière d'espaces libres – aires de jeux et de loisirs - plantations
- ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

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

Restent applicables, en plus de la réglementation du P.L.U.

### 1. Les servitudes d'utilité publique :

Elles instituent une limitation au droit de propriété décrite aux documents constituant des annexes du présent P.L.U. Elles s'imposent au présent règlement.

### 2. Les articles du code de l'urbanisme suivants :

Ces articles restent opposables et peuvent être appliqués indépendamment de la réglementation du P.L.U.

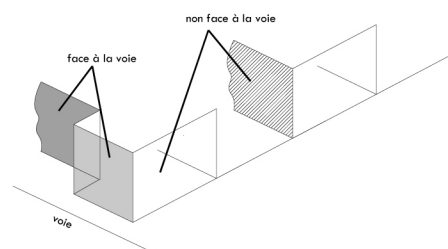
- L 111-3 autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent P.L.U., **la reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit après sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et **la restauration** de bâtiments présentant un caractère patrimonial, dès lors que les travaux respectent les principales caractéristiques du bâtiment.
- L 111-4 empêchant d'autoriser des constructions ou des aménagements **nécessitant des travaux portant sur les réseaux publics** d'eau, d'assainissement ou de distribution électrique, s'il n'est pas possible d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité ou concessionnaire, ces travaux doivent être réalisés.
- L 123-1-3 ne permettant pas d'exiger, nonobstant les dispositions du P.L.U., plus d'une place de **stationnement par logement locatif aidé** et aucune place de stationnement pour la transformation de ces mêmes logements.
- R 111-2 permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte **à la salubrité ou à la sécurité publique.**
- R 111-4 permettant de refuser ou soumettre à conditions les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre **la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.**

- R 111-15 permettant de refuser ou soumettre à conditions les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**.
- R 111-21 permettant de refuser ou soumettre à conditions les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux **sites**, aux **paysages** naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des **perspectives monumentales**.

## DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION

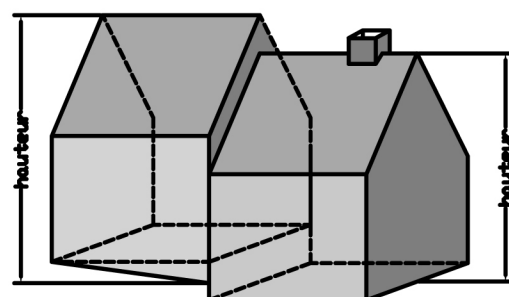
- En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables au projet pris dans son ensemble et non à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division, sauf dispositions spécifiques dans le corps du règlement.
- On dénomme « **activités économiques** », celles des secteurs secondaires ou tertiaires, (bureau, commerce, artisan, industrie, entrepôt...). Par convention, elles ne comprennent pas les activités primaires, (agricoles, forestières ou minières), ni l'hébergement hôtelier, ni les services publics ou d'intérêt collectif qui sont le cas échéant réglementés distinctement.
- Est dénommée « **voie** »,
  - un espace public ouvert à la circulation automobile.
  - un espace privé ouvert à la circulation automobile publique, en état de viabilité et comprenant :
    - une chaussée revêtue,
    - un éclairage si sa longueur excède 30 m.
    - si il se termine en impasse sur un linéaire de plus de 30 m, une placette de retournement.
- Est dénommé « **passage commun** », un espace privé qui :
  - Soit est non ouvert à la circulation automobile publique,
  - Soit ne satisfait pas les caractéristiques de voie décrites précédemment.
- L'article 6 régleme **l'implantation par rapport « aux voies »**, que celles-ci soient publiques et privées et par rapport « aux emprises publiques » qui ne sont pas des voies.
- Pour l'application des articles 6, 7 et 8 du règlement, **l'implantation** se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs, non accessibles et sans liaison avec le sol.

- Les façades ou les pignons **face à la voie** sont les parties de constructions qui forment un premier front de voie. Ne sont pas considérés comme face à la voie, une partie de construction, les façades ou pignons en second rang.

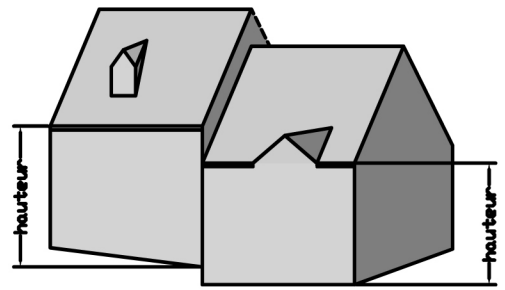


- **Les parties enterrées** sont celles qui n'excèdent pas 0,60m au dessus du terrain naturel, ni du terrain après travaux.

- La **hauteur totale** est mesurée :
  - depuis le point le plus haut (faîtage, sommet du mât, ...), hors superstructures ponctuelles (cheminée, ventilation, garde -corps...),
  - au point le plus bas du sol naturel, à la périphérie de la construction. Dans le cas où une construction présente des décrochés de hauteur, le point le plus bas est considéré à la périphérie de chaque volumétrie et non pour la construction dans son ensemble.



- La **hauteur à l'égout du toit** est mesurée :
  - depuis le ou les égouts du toit, acrotère dalle, margelle..., sans prendre en compte les lucarnes, porches ou autres accidents de toiture,
  - au point le plus bas du sol naturel à l'aplomb de l'égout. Dans le cas où l'égout du toit présente des décrochés de hauteur, le point le plus bas est considéré à l'aplomb de chaque tronçon et non pour le linéaire dans son ensemble.



- Les **extensions modérées\*** des constructions sont celles qui sont accolées et qui n'excèdent pas cumulativement au choix :
  - Soit 20 m<sup>2</sup> de SHON
  - Soit 20% selon les articles du règlement concerné,
    - De la SHON par rapport à la SHON initiale,
    - De la SHOB par rapport à la SHOB initiale,
    - De l'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol initiale.
- On dénomme « **constructions principales** » les constructions et ensembles de constructions accolées qui cumulent :
  - Soit plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, hors constructions enterrées,
  - Soit plus de 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
 Les autres constructions sont dénommées « **locaux et constructions accessoires\*** »  
 Elles comprennent donc les dispositifs de types mâts, piscines, dispositifs énergétiques non accolés aux constructions principales.
- pour les **calculs par tranche**, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

## 2. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UB

Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

### UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions pour un usage :

- industriel,
- d'activités agricoles,
- d'activités forestières.

Les aménagements pour un usage de :

- terrains de camping et aires d'accueil des gens du voyage,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- affouillements et exhaussements de sol,

### DANS LES SECTEURS DE PERIMETRE SEVESO FIGURES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Tant que le secteur SEVESO existe :

**Dans le secteur éloigné**

- les habitations

### UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, ne sont admises que si les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer sont compatibles avec la proximité de l'habitat.

- Les commerces et services soumis à protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que les nuisances et les risques qu'ils sont susceptibles de générer et les mesures de protection induites, soient limités au terrain propre à l'activité.
- Les garages collectifs de véhicules à condition que ces derniers ne soient ni des poids lourds, ni des caravanes.

**Pour les bâtiments et aménagements existants qui ne satisfont pas les règles ci-dessus ou celles de l'article UB1 :**

- Les travaux, les extensions modérées\* d'une construction existante et les locaux et constructions accessoires\*, qui n'aggravent pas les risques ou les nuisances.

### UB 3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct :

- Soit à une voie\*,
- Soit à un passage commun\* existant.

Les terrains desservis par servitude sur fonds voisin ne sont pas constructibles.

Toutefois, restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas les dispositions ci-dessus :

- Les services publics ou d'intérêt collectif,
- Les travaux et les extensions modérées\* d'une construction existante,
- Les locaux et constructions accessoires\*.
- Les changements de destination des bâtiments présentant un caractère patrimonial.

## UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

---

### L'EAU POTABLE

Pour supporter une construction ou un aménagement qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable le terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable de dimension permettant une alimentation suffisante soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

### LES EAUX USEES

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif conduisant les eaux usées vers un système d'épuration collectif de capacité suffisante.

Dans le cas où le réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En l'absence d'un réseau collectif à moins de 100m, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- Être inspectés facilement et accessibles par engins.

### LES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle. Elles doivent être :

- soit, pour celles provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.
- soit infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public, s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet de ces eaux doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

### RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ELECTRICITE

Pour supporter une construction ou un aménagement, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

### EXEMPTIONS

Restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas une ou plusieurs des dispositions ci-dessus :

- Les services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable,
- Les travaux et les extensions modérées\* d'une construction existante,
- Les locaux et constructions accessoires\* non raccordés à l'eau potable.

## UB 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Lorsque des constructions sont en continuité, les règles s'appliquent pour l'ensemble et non par bâtiment.

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES\*

#### 1 – Règles générales

Les constructions principales\* doivent s'implanter

- soit à la limite de la voie,
- soit avec un recul au plus égal à celui des constructions principales\* existantes, sur le terrain ou en limite séparative aboutissant à la voie.

Pour les constructions principales, les façades ou les pignons face à la voie\* doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

Les locaux accessoires non maçonnés doivent s'implanter à au moins 10 m de la voie\*.

## 2- Exceptions

Toutefois, lorsqu'une construction principale\* est déjà bâtie en respect des règles d'implantation définies au premier alinéa ci-dessus, sur au moins 70 % de la façade du terrain, les constructions peuvent s'implanter en libre recul.

Les travaux et changements de destination de bâtiments maçonnés peuvent s'opérer quelle que soit son implantation.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies\*, les règles générales ci-dessus s'appliquent à la voie\* pour laquelle elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies\*, la construction peut s'implanter en libre recul.

Les locaux et constructions accessoires\* peuvent nonobstant les règles générales, s'implanter en appui d'un mur de clôture en limite de la voie, à condition que la construction ne dépasse pas la hauteur de ce mur.

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES QUI NE SONT PAS DES VOIES\*

Il est imposé un recul d'au moins :

- 10m du domaine public ferré,
- 10m des rives d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau public,
- 3m des équipements sportifs,

Les constructions doivent être implantées vis-à-vis des autres limites avec les emprises publiques en respectant les règles identiques à celles des limites séparatives définies ci-dessous (article 7).

### EXEMPTIONS

Peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul :

- Les services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- Les extensions modérées\* des constructions existantes,
- Les constructions desservies par passage commun\* existant et dont le terrain n'a pas de limite sur voie.

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

### REGLES GENERALES

Les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la voie, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction fermée.

Les constructions principales doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en recul minimum de 3 m.

Les locaux et constructions accessoires\* non maçonnés, doivent s'implanter en recul d'au moins 1m, sauf s'ils sont adossés à un mur et que la partie adossée au mur ne dépasse pas la hauteur de ce mur.

Dans tous les cas, le recul face à une baie doit être d'au moins 4 m.

### EXCEPTIONS

Les travaux, changements de destination et les extensions modérées\* de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

En tout état de cause, la création d'une nouvelle baie\* doit respecter la règle générale.

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

---

Deux constructions principales\* non accolées doivent être distantes d'au moins 4 m.

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale\* et un local ou construction accessoire.

Toutefois :

- Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- Les travaux, changements de destination et les extensions modérées\* d'une construction existante peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

## **UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions doivent être à au moins 5 m des rives d'un cours d'eau non domanial.

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

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 m à l'égout du toit\*
- 13 m au total\*.

Au delà d'une bande de 15 m depuis la voie\*, les constructions ne peuvent excéder 8 m de hauteur totale\*.

Les mâts ne doivent pas excéder 10 m de hauteur totale\*.

Les locaux accessoires\* non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur totale\*.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les travaux, changements de destination d'une construction existante même s'ils dépassent les seuils fixés ci-dessus,
- Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

## **UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **GENERALITES**

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les locaux et constructions accessoires\* en bois de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol,
2. Les vérandas et serres,
3. Les vitrines de commerces ou services,
4. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
  - les services publics ou d'intérêt collectif,
  - des parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
  - des parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale...

5. Les travaux, changements de destination et les extensions modérées\* d'une construction existante ainsi que les locaux et constructions accessoires\* pour :
- s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
  - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante,

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale ou faisant partie de la facture architecturale du bâtiment, doivent être conservés ou rénovés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme).

## **VOLUMETRIE**

Les façades des constructions principales face à la voie de desserte doivent comprendre au moins un rez-de-chaussée plus un étage plein.

## **TOITURES**

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à 2 ou 4 pans entre 40° et 50° pouvant intégrer des parties en croupe ou en brisis.

Lorsque les locaux et constructions accessoires\* sont couverts d'une toiture, celle-ci doit avoir une pente d'au moins 20°.

Les toitures doivent être essentiellement recouvertes :

- soit de matériaux ayant l'aspect de la tuile plate flammée d'au moins 50 unités/m<sup>2</sup>.
- soit de verrières (vitrages, panneaux solaires, photovoltaïques...)

Elles pourront aussi être couvertes d'ardoises lorsque le caractère et l'époque de l'édifice le permettent.

La lucarne doit être localisée en partie basse de la façade, à proximité de l'égout de toit. Elle doit avoir une proportion grossièrement carrée.

## **FAÇADES ET PIGNONS**

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiements.

Les façades ou pignons face à la voie\*, des constructions principales\* doivent comprendre un soubassement et des encadrements des baies traités par :

- modénatures (tympan, bandeau, formes géométriques),
- lissage d'enduit,
- motifs d'appareillage en pierres calcaires.

## **CLOTURES**

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

A défaut :

En bordure de la voie de desserte, la clôture doit être constituée :

- Soit d'un mur,
- Soit d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne.

Sur les autres limites séparatives, la clôture doit être constituée :

- Soit d'un mur,
- Soit d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret.

Les murs et murets doivent être soit enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierre, soit en appareillage de pierres. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale\* de la clôture ne peut excéder 3,00m

## **LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION**

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie de desserte ou les espaces publics.

## **UB 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **UB 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

---

L'ensemble des plantations sur la propriété ne peut excéder 30% de persistants.

Les plantations en clôtures ne peuvent comprendre plus de 30% de persistants.

Dans les espaces boisés protégé les défrichements ne sont autorisés que :

1. Dans le cadre de construction ou aménagement et uniquement sur les emprises suivantes :
  - Les constructions autorisées dans la zone, ainsi que dans une bande de 10 m autour de la construction,
  - Des imperméabilisations ponctuelles (aires de jeux, aire de stationnement,...) dans le cadre d'un aménagement paysager ou construction autorisé dans la zone.
  - Les voiries et réseaux permettant de desservir les constructions ou aménagements sur une bande de 5 m de large maximum.
  - L'implantation de mobiliers d'agrément et de jardin,
2. Dans le cadre de la restructuration globale du parc dans le but de sa mise en valeur paysagère ou du fait de la condition sanitaire des arbres.

## **UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.

### 3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UC

Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

#### UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions pour un usage :

- industriel,
- d'activités agricoles,
- d'activités forestières.

Les aménagements pour un usage de :

- terrains de camping et aires d'accueil des gens du voyage,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- affouillements et exhaussement de sol,

#### DANS LES SECTEURS DE PERIMETRE SEVESO FIGURES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Tant que le secteur SEVESO existe :

##### Dans le secteur éloigné

- Les habitations.

#### UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, ne sont admises que si les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer sont compatibles avec la proximité de l'habitat.

- Les commerces à condition que leur S.H.O.N. n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.
- Les garages collectifs de véhicules à condition que ces derniers ne soient ni des poids lourds ni des caravanes.

##### Pour les bâtiments et aménagements existants qui ne satisfont pas les règles ci-dessus ou celles de l'article UC1 :

- Les travaux et les extensions modérées\* d'une construction existante et les locaux et constructions accessoires\* qui n'aggravent pas les risques ou les nuisances.

#### DANS LES SECTEURS DE PERIMETRE SEVESO FIGURES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Tant que le secteur SEVESO existe :

##### Dans le secteur éloigné

- Les habitations à condition qu'elles soient une extension d'une habitation existante et qu'elles soient limitées à 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- Les équipements publics ou d'intérêt général à condition qu'ils soient liés au transport collectif.

## UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct :

- Soit à une voie\*,
- Soit à un passage commun\* existant.

Et avoir un linéaire de desserte sur voie ou sur passage commun\* existant d'au moins 8m.

Les terrains desservis par servitude sur fonds voisin ne sont pas constructibles.

Toutefois, restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas les dispositions ci-dessus :

- Les services publics ou d'intérêt collectif,
- Les travaux et les extensions modérées\* d'une construction existante,
- Les locaux et constructions accessoires\*.
- Les changements de destination des bâtiments présentant un caractère patrimonial.

## UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

---

### L'EAU POTABLE

Pour supporter une construction ou un aménagement qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable le terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable de dimension permettant une alimentation suffisante soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

### LES EAUX USEES

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif conduisant les eaux usées vers un système d'épuration collectif de capacité suffisante.

Dans le cas où le réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En l'absence d'un réseau collectif à moins de 100m, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- Être inspectés facilement et accessibles par engins.

### LES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle. Elles doivent être :

- soit, pour celles provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.
- soit infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet de ces eaux doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

### RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ELECTRICITE

Pour supporter une construction ou un aménagement, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

## **EXEMPTIONS**

Restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas une ou plusieurs des dispositions ci-dessus :

- Les services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable,
- Les travaux et les extensions modérées\* d'une construction existante,
- Les locaux et constructions accessoires\* non raccordés à l'eau potable.

## **UC 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES\***

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Les constructions principales\* doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 30 m de la voie\*.

Les locaux accessoires\* non maçonnés doivent s'implanter à au moins 5 m de la voie\*.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies\*, les règles générales s'appliquent à la voie\* pour laquelle elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies\*, la construction peut s'implanter en libre recul.

Peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul :

- Les services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- Les travaux, changements de destination et les extensions modérées\* d'une construction existante,
- Les constructions desservies par passage commun\* existant et dont le terrain n'a pas de limite avec une voie\*.

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES QUI NE SONT PAS DES VOIES\***

Il est imposé un recul d'au moins :

- 10m du domaine public ferré,
- 10m des rives d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau public,
- 3m des équipements sportifs.

Les constructions doivent être implantées vis-à-vis des autres limites avec les emprises publiques en respectant les règles identiques à celles des limites séparatives définies ci-dessous (article 7).

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

---

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions y compris les parties enterrées, doivent s'implanter soit en limite séparative soit en recul minimum de 3 m.

Le recul face à une baie doit être d'au moins 5 m. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les parties de constructions enterrées\*.

Au-delà d'une bande de 30m depuis la voie, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que si la hauteur totale\* de la construction ne dépasse pas 4 m.

## EXCEPTIONS

- Les locaux et constructions accessoires\* non maçonnés, peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul d'au moins 1 m
- Les travaux, changements de destination et les extensions modérées\* de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

En tout état de cause, la création d'une nouvelle baie\* doit respecter la règle.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Les constructions doivent être à au moins 5 m des rives d'un cours d'eau non domanial.

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété. Les parties enterrées ne sont pas à prendre en compte dans ce coefficient.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour :

- Les services publics ou d'intérêt collectif,
- Les travaux, changements de destination et les extensions modérées\* d'une construction existante.

## UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m au total\*.
- 8 m à l'égout du toit\* ou à l'acrotère.

Les locaux accessoires\* non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur totale\*.

Toutefois :

- Les travaux, changements de destination sont autorisés même si le bâtiment existant dépasse les seuils fixés ci-dessus,
- Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adosent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain,
- Les services publics ou d'intérêt collectif y compris les antennes, mâts et pylônes peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

## UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Il n'est pas fixé de règle pour les parties de constructions intégrant ou recevant des dispositifs de production ou d'économie d'énergie renouvelable.

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts, ne peuvent être laissés apparents. Notamment, les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiments.

La hauteur totale\* de la clôture ne peut excéder 2,20 m.

En exception à la règle ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

## **UC 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Dans les opérations d'ensemble, les règles doivent être respectées à la parcelle et non globalement à l'échelle de l'opération.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement.

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés : Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires\* ne sont pas comptabilisés.

### **RATIOS MINIMAUX**

Un emplacement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

## **UC 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

---

L'ensemble des plantations sur la propriété ne peut excéder 30% de persistants.

Les plantations en clôtures ne peuvent comprendre plus de 30% de persistants.

## **UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## 4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UE

Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

### UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Les constructions pour un usage :

- agricole,
- forestier.

Les aménagements pour un usage de :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- affouillements et exhaussement de sol.

#### DANS LE SECTEUR UEL

Les constructions à usage industriel.

#### DANS LE SECTEUR UEB

Les constructions à usage de commerce.

#### DANS LES SECTEURS DE PERIMETRE SEVESO FIGURES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Tant que le secteur SEVESO existe :

##### Dans le secteur rapproché

- Tous les aménagements et toutes les constructions sauf l'industrie liée à celles existantes dans le périmètre.

##### Dans le secteur éloigné

- Les habitations.

### UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

---

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, ne sont admises que si les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer et les mesures de protection induits soient limités au terrain propre à l'activité.

#### DANS LE SECTEUR UEA ET UEB

L'habitat à condition cumulativement :

- Qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations et utilisations du sol existantes sur la propriété,
- Qu'il soit intégré dans un bâtiment supportant l'activité économique\*
- Qu'il n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de SHON,
- Qu'il n'excède pas 10% de la SHON d'activités économiques sur la propriété.

#### DANS LE SECTEUR UEL

Les équipements collectifs, commerces et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités de sport, de loisir ou de culture.

#### DANS LES SECTEUR DE PERIMETRE SEVESO FIGURES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Tant que le secteur SEVESO existe :

## **Dans le secteur éloigné**

- Les établissements recevant du public à condition qu'ils soient destinés au transport collectif

## **POUR LES BATIMENTS ET AMENAGEMENTS EXISTANTS QUI NE SATISFONT PAS LES REGLES DE L'ARTICLE UE1 :**

- Les travaux, les extensions modérées\* d'une construction existante et les locaux accessoires de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Dans les secteurs UEA et UEB

Les terrains se desservant sur la RN 151 ne sont ni constructibles, ni aménageables.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès à une voie\* :

- Répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- Permettant la circulation des poids lourds.
- Si elle se termine en impasse de façon à ce que les poids lourds puissent faire demi tour sans marche arrière.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un linéaire d'accès sur voie\* d'au moins 5 ml. Ce linéaire peut être d'un seul tenant ou en plusieurs accès sans qu'aucun accès ne puisse être inférieur à 3 ml.

A l'intérieur des opérations d'aménagement la desserte des constructions doit se faire par des voies\* présentant une emprise minimale de 10 m intégrant une chaussée d'au moins 6 m.

## **POUR LES BATIMENTS EXISTANTS QUI NE SATISFONT PAS LA REGLEMENTATION CI-DESSUS :**

Toutefois restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas les dispositions ci-dessus :

- Les services publics ou d'intérêt collectif liés à la desserte réseau,
- Les travaux, changements de destination et les extensions modérées\* d'une construction existante à condition que cela n'augmente pas les risques pour les usagers de la voie\* ou ceux de la propriété.

## **UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

---

### **EAU POTABLE**

Un terrain pour recevoir une construction ou aménagement qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

Lorsque ce réseau est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

### **EAUX USEES**

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif conduisant les eaux usées vers un système d'épuration collectif de capacité suffisante.

Dans le cas où le réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduaires industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

En l'absence d'un réseau collectif à moins de 100m, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- Être inspectés facilement et accessibles par engins.

## **EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées sur la voie\* de desserte.

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, doivent être collectées séparément de celles provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux.

- Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour être utilisées à des fins non alimentaires,
- Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet de ces eaux doit alors être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

## **DISTRIBUTION DE L'ELECTRICITE**

Pour supporter une construction ou un aménagement, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

## **EXEMPTIONS**

Restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas une ou plusieurs des dispositions ci-dessus :

- Les services publics ou d'intérêt collectif,
- Les travaux, changements de destination et les extensions modérées\* d'une construction existante,
- Les locaux et constructions accessoires\* à condition qu'il ne soit pas raccordés à l'eau potable

## **UE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES \***

Il est imposé un recul d'au moins 15 m par rapport à la RN 151

Par rapport aux autres voies\* les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 6 m.

Les constructions de moins de 5m de hauteur totale\* peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit en limite, soit en recul.

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES QUI NE SONT PAS DES VOIES\***

Il est imposé un recul d'au moins :

- 10m du domaine public ferré,
- 10m des rives d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau public,
- 3m des équipements sportifs,
- 3m du cimetière.....

Les constructions doivent être implantées vis-à-vis des autres limites avec les emprises publiques en respectant les règles identiques à celles des limites séparatives définies ci-dessous (article 7).

Toutefois, peuvent s'implanter soit en limite, soit en libre recul :

- Les services publics ou d'intérêt collectif, lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- Les travaux, changements de destination d'une construction existante à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

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

---

Les constructions de plus de 5m de hauteur totale\* doivent être implantées en recul d'au moins 6 m.  
Les constructions de moins de 5m de hauteur totale\* doivent être implantées soit en limite, soit en recul d'au moins 6 m.

Dans les secteurs UEA et UEB

En limite avec une propriété qui n'est pas en zone UE, les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 m.

Toutefois, peuvent s'implanter soit en limite, soit en libre recul :

- Les services publics ou d'intérêt collectif, lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- Les travaux, changements de destination d'une construction existante à condition qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

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

---

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 m.

Toutefois, peuvent s'implanter soit en limite, soit en libre recul :

- Les services publics ou d'intérêt collectif, lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- Les travaux, changements de destination d'une construction existante à condition qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

## **UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Toutes les constructions doivent être à au moins 5 m des rives d'un cours d'eau non domanial.

## **UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans les secteurs UEA et UEB

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 m.

Dans les secteurs UEL

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 12 m.

Toutefois les antennes, pylônes et mâts nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur totale\* lorsque leur fonctionnement l'impose.

## **UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **GENERALITES**

Sont autorisées les architectures de style contemporain.

Il n'est pas fixé de règle pour les parties de construction intégrant ou recevant des dispositifs de production ou d'économie d'énergie renouvelable.

### **FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ne peuvent être utilisées qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et / ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume...).

Les constructions distantes de moins de 5 m les unes des autres sur un même terrain doivent avoir un traitement architectural homogène.

## **CLOTURES**

La clôture est constituée au choix :

- D'un mur ou muret maçonné enduit éventuellement surmonté d'une grille
- De grilles ou grillages à mailles rigides doublés de haies.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

## **LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION**

Les citernes et cuves doivent être dissimulées.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

## **UE 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.

## **UE 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

---

Lorsque l'activité économique\* induit des dépôts aériens (matériaux, bennes, produits de fabrication...), les clôtures opaques (soit minérales, soit végétales) sont obligatoires en limites séparatives et sur la voie\* de desserte.

L'entrée principale du bâtiment où celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'une espace paysager.

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations.

## **UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de règle de C.O.S.

## 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UL

Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

### UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.  
Les constructions pour un usage :

- industriel,
- bureau,
- d'activités forestières.

Dans le périmètre rapproché du secteur de préservation de la ressource en eau figurant aux documents graphiques, toutes les constructions sont interdites.

### UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, ne sont admises que si les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer sont compatibles avec la proximité de l'habitat.

- Les équipements publics ou d'intérêt collectifs liés aux activités de loisir ou nécessaire au fonctionnement du transport ferroviaire
- Les habitations à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage ou à la sécurité d'une activité de loisir,
- Les activités agricoles à condition qu'elles soient liées à une pratique ludique ou sportive fondée sur l'animal,
- Les hébergements hôteliers à condition qu'ils soient :
  - o Soit de l'hébergement de plein air,
  - o Soit du parc résidentiel de loisir,
  - o Soit destinés à un hébergement collectif.
- Les restaurants à condition que leur S.H.O.N. n'excède pas 200 m<sup>2</sup>
- Les commerces, entrepôts et artisanats à condition qu'ils soient liés à l'activité portuaire,

**Pour les bâtiments et aménagements existants qui ne satisfont pas les règles ci-dessus ou celles de l'article UL1 :**

- Les travaux et les extensions modérées\* d'une construction existante et les locaux et constructions accessoires\* qui n'aggravent pas les risques ou les nuisances.

### UL 3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès à une voie\* ou à un passage commun\*.

### UL 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### L'EAU POTABLE

Pour supporter une construction ou un aménagement qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable le terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable de dimension permettant une alimentation suffisante soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

## LES EAUX USEES

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif conduisant les eaux usées vers un système d'épuration collectif de capacité suffisante.

Dans le cas où le réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En l'absence d'un réseau collectif à moins de 100m, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- Être inspectés facilement et accessibles par engins.

## LES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle. Elles doivent être :

- soit, pour celles provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.
- soit infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet de ces eaux doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

## RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ELECTRICITE

Pour supporter une construction ou un aménagement, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

## EXEMPTIONS

Restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas une ou plusieurs des dispositions ci-dessus :

- Les services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable
- Les travaux et les extensions modérées\* d'une construction existante,
- Les locaux et constructions accessoires\* non raccordés à l'eau potable

## UL 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

---

Il n'est pas fixé de règle.

## UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES\*

Les constructions et locaux accessoires\* non maçonnés doivent s'implanter à au moins 5 m de la voie\*.

Les autres constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul.

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES QUI NE SONT PAS DES VOIES\*

Il est imposé un recul d'au moins :

- 10m du domaine public ferré,
- 10m des rives d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau public,
- 3m des équipements sportifs,

Les constructions doivent être implantées vis-à-vis des autres limites avec les emprises publiques en respectant les règles identiques à celles des limites séparatives définies ci-dessous (article 7).

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

---

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions y compris les parties enterrées, doivent s'implanter soit en limite séparative soit en recul minimum de 3 m.

Le recul face à une baie doit être d'au moins 5 m. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les parties de constructions enterrées\*.

### **EXCEPTIONS**

- Les locaux et constructions accessoires\* non maçonnés, peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul d'au moins 1 m.
- Les travaux, changements de destination et les extensions modérées\* de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

En tout état de cause, la création d'une nouvelle baie\* doit respecter la règle.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions doivent être à au moins 5 m des rives d'un cours d'eau non domanial.

## **UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m au total\*.
- 8 m à l'égout du toit\* ou à l'acrotère.

## **UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Il n'est pas fixé de règle pour les parties de construction intégrant ou recevant des dispositifs de production ou d'économie d'énergie renouvelable.

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts, ne peuvent être laissés apparents. Notamment, les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiements.

La hauteur totale\* de la clôture ne peut excéder 2,20 m.

En exception à la règle ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

## **UL 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement.

## **UL 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

---

L'ensemble des plantations sur la propriété ne peut excéder 30% de persistants

Les plantations en clôtures ne peuvent comprendre plus de 30% de persistants.

Dans les espaces boisés protégés les défrichements ne sont autorisés que :

1. dans le cadre de construction ou aménagement et uniquement sur les emprises suivantes :
  - Les constructions et aménagements autorisés dans la zone, ainsi que dans une bande de 10 m autour de la construction,
  - Des imperméabilisations dans le cadre d'un aménagement paysager ou des constructions autorisées dans la zone
  - Les voiries et réseaux permettant de desservir les constructions ou aménagements,
  - L'implantation de mobiliers d'agrément et de loisir liés à la vocation de la zone,
2. dans le cadre de la restructuration globale du parc dans le but de sa mise en valeur paysagère ou du fait de la condition sanitaire des arbres.

## **UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## 6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AU

### AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions pour un usage :

- Industriel,
- d'activités agricoles,
- d'activités forestières.

Les aménagements pour un usage de :

- terrains de camping et aires d'accueil des gens du voyage,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- affouillements et exhaussements de sol,

### AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les immeubles et monuments à protéger figurant au document graphique sont soumis à permis de démolir. Les démolitions ne sont admises que pour une partie du bâtiment seulement et si cette démolition vise à supprimer un élément anachronique ou qui nuit à l'ensemble architectural de l'édifice.

- Les constructions et les aménagements à condition qu'ils se réalisent dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la partie effectivement urbanisable de chaque zone AU géographiquement distincte.
- Les commerces à condition que leur S.H.O.N. n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.
- Les garages collectifs de véhicules à condition que ces derniers ne soient ni des poids lourds ni des caravanes.

Dans la zone AU couverte d'une servitude d'urbanisme délimitée au document graphique, les constructions nouvelles ne sont autorisés qu'à condition qu'elles aient une surface hors œuvre brute inférieure à 50 m<sup>2</sup> et ceci tant que n'a pas été approuvé par la commune un projet d'aménagement global.

#### EXEMPTIONS

Sont admis, même en dehors d'une opération d'ensemble :

- Les travaux, les extensions modérées\* d'une construction existante et les locaux et constructions accessoires\*,
- Les équipements publics ou d'intérêts collectifs

### AU 3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie\*, et avoir un linéaire de desserte sur voie d'au moins 8m.

Toutefois dans le cadre d'une opération d'ensemble quelques terrains peuvent avoir un linéaire de desserte sur voie, inférieur si tant est que la partie qui fait moins de 8 m de large n'excède pas 6 m de long.

Les terrains desservis par servitude sur fonds voisin ne sont pas constructibles.

## AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

---

### L'EAU POTABLE

Pour supporter une construction ou un aménagement qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable le terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable de dimension permettant une alimentation suffisante soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

### LES EAUX USEES

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif conduisant les eaux usées vers un système d'épuration collectif de capacité suffisante.

Dans le cas où le réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

### LES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être gérées soit par la parcelle, soit par l'opération d'ensemble.

Elles doivent être :

- soit, pour celles provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.
- soit infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet de ces eaux doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

### RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ELECTRICITE

Pour supporter une construction ou un aménagement, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

### EXEMPTIONS

Restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas une ou plusieurs des dispositions ci-dessus, les services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable,

## AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

---

Il n'est pas fixé de règle.

## AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES\*

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Les constructions principales\* doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 30 m de la voie\*.

Les locaux accessoires\* non maçonnés doivent s'implanter à au moins 5 m de la voie\*.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies\*, les règles générales s'appliquent à la voie\* pour laquelle elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies\*, la construction peut s'implanter en libre recul.

Peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul :

- Les services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- Les travaux, changements de destination et les extensions modérées\* d'une construction existante.

## **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES QUI NE SONT PAS DES VOIES\***

Les constructions doivent être implantées en respectant les règles identiques à celles des limites séparatives définies ci-dessous (article 7).

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

---

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions y compris les parties enterrées, doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul minimum de 3 m.

Le recul face à une baie doit être d'au moins 5 m. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les parties de constructions enterrées\*.

Au-delà d'une bande de 30m depuis la voie, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que si la hauteur totale\* de la construction ne dépasse pas 4 m.

### **EXCEPTIONS**

- Les locaux et constructions accessoires\* non maçonnés, peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul d'au moins 1m
- Les travaux, changements de destination et les extensions modérées\* de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

En tout état de cause, la création d'une nouvelle baie\* doit respecter la règle.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions doivent être à au moins 5 m des rives d'un cours d'eau non domanial.

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété. Les parties enterrées ne sont pas à prendre en compte dans ce coefficient.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif,

## **AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m au total\*.
- 8 m à l'égout du toit\* ou à l'acrotère.

Les locaux accessoires\* non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur totale\*.

Toutefois les services publics ou d'intérêt collectif y compris les antennes, mâts et pylônes peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

## **AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Il n'est pas fixé de règle pour les parties de construction intégrant ou recevant des dispositifs de production ou d'économie d'énergie renouvelable.

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts, ne peuvent être laissés apparents. Notamment, les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiements.

La hauteur totale\* de la clôture ne peut excéder 2,20 m.

En exception à la règle ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Sur les immeubles et monuments à protéger repérés aux documents graphiques, les travaux ou les extensions devront soit respecter le style architectural dominant de l'édifice, soit être d'architecture contemporaine.

## **AU 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Dans les opérations d'ensemble, les règles doivent être respectées à la parcelle et non globalement à l'échelle de l'opération.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement.

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés : Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires\* ne sont pas comptabilisés.

### **RATIOS MINIMAUX**

Un emplacement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

## **AU 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

---

L'ensemble des plantations sur la propriété ne peut excéder 30% de persistants.

Les plantations en clôtures ne peuvent comprendre plus de 30% de persistants.

### **DANS LES OPERATIONS D'ENSEMBLE :**

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations et de l'éclairage.

Les voiries doivent comprendre au moins un alignement d'arbres, sur au moins 50% de leur linéaire.

## **AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.

### AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions pour un usage :

- agricole,
- forestier.

Les aménagements pour un usage de :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- affouillements et exhaussement de sol.

### AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, ne sont admises que si les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer et les mesures de protection induits soient limités au terrain propre à l'activité.

L'habitat à condition cumulativement :

- Qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations et utilisations du sol existantes sur la propriété,
- Qu'il soit intégré dans un bâtiment supportant l'activité économique\*
- Qu'il n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de SHON,
- Qu'il n'excède pas 10% de la SHON d'activités économiques sur la propriété.

### AUE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains se desservant sur la RN 151 ne sont ni constructibles, ni aménageables.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès à une voie\* :

- Répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- Permettant la circulation des poids lourds.
- Si elle se termine en impasse de façon à ce que les poids lourds puissent faire demi tour sans marche arrière.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un linéaire d'accès sur voie\* d'au moins 5 ml. Ce linéaire peut être d'un seul tenant ou en plusieurs accès sans qu'aucun accès ne puisse être inférieur à 3 ml.

A l'intérieur des opérations d'aménagement la desserte des constructions doit se faire par des voies\* présentant une emprise minimale de 10 m intégrant une chaussée d'au moins 6 m.

### AUE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

#### EAU POTABLE

Un terrain pour recevoir une construction ou aménagement qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

Lorsque ce réseau est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

## EAUX USÉES

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif conduisant les eaux usées vers un système d'épuration collectif de capacité suffisante.

Dans le cas où le réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduaires industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

En l'absence d'un réseau collectif à moins de 100m, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- Être inspectés facilement et accessibles par engins.

## EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées sur la voie\* de desserte.

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, doivent être collectées séparément de celles provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux.

- Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour être utilisées à des fins non alimentaires,
- Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet de ces eaux doit alors être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

## DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

Pour supporter une construction ou un aménagement, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

## EXEMPTIONS

Les services publics ou d'intérêt collectif restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas une ou plusieurs des dispositions ci-dessus.

## AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES \*

Il est imposé un recul d'au moins 100 m par rapport à l'axe de la RN 151

Par rapport aux autres voies\* :

- Les constructions de moins de 5m de hauteur totale\* peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit en limite, soit en recul.
- Les constructions de plus de 5 m doivent s'implanter avec un recul d'au moins 6 m.

Toutefois, les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en libre recul lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

## AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

Les constructions de plus de 5m de hauteur totale\* doivent être implantées en recul d'au moins 6 m.  
Les constructions de moins de 5m de hauteur totale\* doivent être implantées soit en limite, soit en recul d'au moins 6 m.

Toutefois, les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en libre recul lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

## AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 m.

Toutefois, les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

## AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Il n'est pas fixé de règle.

## AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 m.

Toutefois les antennes, pylônes et mâts nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur totale\* lorsque leur fonctionnement l'impose.

## AUE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### GENERALITÉS

Sont autorisées les architectures de style contemporain.

Il n'est pas fixé de règle pour les parties de construction intégrant ou recevant des dispositifs de production ou d'économie d'énergie renouvelable.

### FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ne peuvent être utilisées qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.  
L'entrée et / ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume...).

Les constructions distantes de moins de 5 m les unes des autres sur un même terrain doivent avoir un traitement architectural homogène.

### CLÔTURES

La clôture est constituée au choix :

- D'un mur ou muret maçonné enduit éventuellement surmonté d'une grille
- De grilles ou grillages à mailles rigides doublés de haies.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

### LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les citernes et cuves doivent être dissimulées.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

## AUE 12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.

Les stationnements dans la bande des 100 m depuis l'axe de la RN 151 doivent comporter des aménagements paysagers par au moins un des dispositifs suivants :

- une bande végétale entre l'aire de stationnement et la RN 151, de nature à occulter les aires de stationnement
- des plantations de haies et/ou d'arbres répartie sur l'aire de stationnement..

## AUE 13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Lorsque l'activité économique\* induit des dépôts aériens (matériaux, bennes, produits de fabrication...), les clôtures opaques (soit minérales, soit végétales) sont obligatoires en limites séparatives et sur la voie\* de desserte.

L'entrée principale du bâtiment où celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'une espace paysager.

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations.

## **8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES 2AU - 2AUE**

### **2AU-2AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites tant qu'une procédure complémentaire n'aura pas ouverte la zone à l'urbanisation.

### **2AU-2AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Néant.

### **2AU-2AUE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Néant.

### **2AU-2AUE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

La mise en place de réseaux aériens ou enterrés est interdite.

### **2AU-2AUE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

### **2AU-2AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

### **2AU-2AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **2AU-2AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **2AU-2AUE 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Sans objet.

### **2AU-2AUE 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

## **2AU-2AUE 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

---

Les clôtures seront constituées de haies ne comprenant pas plus de 30% de persistants et éventuellement doublées d'un grillage sans soubassement.

## **2AU-2AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Le Coefficient d'Occupation du Sol est de 0.

## 9. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES A - AE

Elles ne s'appliquent pas aux zones A<sub>GDV</sub>, AA et AD

### A-AE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions qui ne sont nécessaires ni à l'exploitation agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aménagements de champ photovoltaïque.

### A-AE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans la zone AE

Seules sont autorisées les éoliennes et les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

Dans la zone A

Seules sont admis :

- Les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et aménagements visant à produire de la bio énergie (énergie produite à partir des produits de l'agriculture ou de l'élevage).
- Les constructions et aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

### A-AE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

Les terrains se desservant sur la RN 151 ne sont pas constructibles, ni aménageables.

### A-AE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### RESEAU D'EAU

Un terrain pour recevoir une construction ou aménagement qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation. Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

En l'absence d'un tel réseau à moins de 100m, l'alimentation devra être effectuée par captage ou forage d'eau de qualité satisfaisant les normes sanitaires et distribuée sous pression.

Lorsque ce réseau est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

#### RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction, aménagement, doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- Soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.
- Soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par engins.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif ou en absence d'un réseau collectif à moins de 100 m, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation, aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol du terrain.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduaires agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

### **RESEAU D'EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

Il n'est pas fixé de règle de desserte de terrain par les réseaux publics.

### **RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ELECTRICITE**

Pour supporter une construction ou un aménagement, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

## **A-AE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES**

Il est imposé un recul d'au moins 75m de la RN151.

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 m. par rapport aux autres voies.

Toutefois, les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul :

- soit lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- soit lorsque leur emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup>

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES QUI NE SONT PAS DES VOIES**

Il est imposé un recul d'au moins :

- 10m du domaine public ferré,
- 10m des rives d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau public,

Les constructions doivent être implantées vis-à-vis des autres limites avec les emprises publiques en respectant les règles identiques à celles des limites séparatives définies ci-dessous (article 7).

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

---

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 10m des limites séparatives.

Toutefois le recul peut être réduit à 1,90 m pour les services publics ou d'intérêt collectif

- soit lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- soit lorsque leur emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup>.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **A-AE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Toutes les constructions doivent être implantées à au moins 10 m des rives d'un cours d'eau.

## **A-AE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 15 m au total\*.
- 10 m à l'égout du toit\* ou à l'acrotère.

Toutefois les antennes, pylônes et mâts nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque leur fonctionnement l'impose.

Dans la zone AE

Les éoliennes ne peuvent excéder 100 mètres.

## **A-AE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les constructions peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour mettre en oeuvre des énergies renouvelables que ces règles ne permettraient pas.

Les toitures doivent être de couleur rouge tuile.

Les murs maçonnés doivent être enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointolement de pierres, soit en appareillage de pierres sèches. .

Les autres murs doivent être de couleur :

- Gris soutenu,
- Marron,
- Vert foncé.

## **A-AE 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **A-AE 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **A-AE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **9 BIS. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR A<sub>GDV</sub>**

Caractère de la zone :

La zone A<sub>GDV</sub> correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à l'accueil temporaire des gens du voyage.

### **A-A<sub>GDV</sub> 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article 2

### **A-A<sub>GDV</sub> 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- Le stationnement des caravanes destinées à l'habitation des gens du voyage,
- Les constructions et aménagements nécessaires à l'accueil des gens du voyage,
- La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires aux aménagements autorisés dans le secteur.

### **A-A<sub>GDV</sub> 3- ACCÈS ET VOIRIES**

#### **3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.

#### **3.2. Voirie**

- Le projet doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des aménagements envisagés. Il doit comprendre une desserte de circulation interne.

### **A-A<sub>GDV</sub> 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **4.1. Eau potable**

- Le terrain doit être desservi par le réseau public d'eau potable

#### **4.2. Assainissement**

- Eaux usées domestiques : le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 13331-1 du Code de la santé publique).
- Eaux usées non domestiques : pour les autres rejets, le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau
- Eaux pluviales et de ruissellement : en cas d'imperméabilisation du terrain d'assiette liée aux constructions et leurs aménagements, des mesures devront être mises en place afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et assurer la maîtrise des débits de l'écoulement sur les fonds inférieurs, conformément aux dispositions mentionnées aux articles 640 et suivants du Code civil.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant une aggravation du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : les bassins de rétention, les tranchées ou puits de stockage ou drainant...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

### 4.3. Autres réseaux

- Les réseaux (électricité, téléphone, haut-débit...) doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies et emprises publiques.

### A-A<sub>GDV</sub> 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

### A-A<sub>GDV</sub> 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

### A-A<sub>GDV</sub> 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé

### A-A<sub>GDV</sub> 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

### A-A<sub>GDV</sub> 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface des terrains.

### A-A<sub>GDV</sub> 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m.

### A-A<sub>GDV</sub> 11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur l'ensemble du secteur. Les teintes doivent être discrètes. Elles devront être perméables à la faune et pourront être doublées d'une haie composée d'essences locales.

### A-A<sub>GDV</sub> 12- OBLIGATION DE RÉALISATION EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des gens du voyage doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support de l'opération.

### A-A<sub>GDV</sub> 13- ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, stationnement...) doivent être traités en espaces verts. Les talus doivent être plantés ou engazonnés.

### A-A<sub>GDV</sub> 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

## 10. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX SECTEURS AA - AD

### AA-AD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article AA-AD 2 ci-dessous.

### AA-AD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages :

#### Dans toutes les zones

Les services publics ou d'intérêt collectif

- de distribution ou transformation de l'énergie,
- de télécommunication,
- de gestion de l'eau,
- liés au fonctionnement de la desserte ferroviaire.

#### Dans la zone AA

Les travaux et extensions modérées des constructions existantes, dans les conditions suivantes :

- Soit qu'ils n'induisent pas de changement de destination,
- Soit avec un changement de destination pour une destination autre que le commerce.

Les locaux accessoires des constructions existantes.

#### Dans la zone AD

Les constructions pour une destination de :

- Artisanat,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Hébergement hôtelier,
- Équipement public ou d'intérêt collectif.

A la condition qu'elles soient liées à l'activité de l'aérodrome.

L'habitat à condition cumulativement :

- Qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement de l'aérodrome.
- Qu'il n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de SHON.

### AA-AD 3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

### AA-AD 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

---

#### RESEAU D'EAU

Un terrain pour recevoir une construction ou aménagement qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation. Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

En l'absence d'un tel réseau à moins de 100m, l'alimentation devra être effectuée par captage ou forage d'eau de qualité satisfaisant les normes sanitaires et distribuée sous pression.

Lorsque ce réseau est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

#### **RESEAU D'ASSAINISSEMENT**

Un terrain pour recevoir une construction ou un aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- Soit au réseau public de collecte des eaux usées, s'il existe à moins de 100 m. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.
- Soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par engins.

#### **RESEAU D'EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque la nature du sol ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collectif lorsqu'il existe ou dans un émissaire naturel.

Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales devra alors se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

#### **AA-AD 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **AA-AD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m.

Toutefois, les travaux, changements de destination et les extensions modérées\* de bâtiments existants peuvent réduire la distance minimale imposée par le présent article, à condition qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

#### **AA-AD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 3 m des limites séparatives.

Toutefois, les travaux, changements de destination et les extensions modérées\* de bâtiments existants peuvent réduire la distance minimale imposée par le présent article, à condition qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **AA-AD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Les services publics ou d'intérêt collectif ne peuvent excéder 50% d'emprise au sol.

## Dans la zone AA

Les locaux accessoires isolés ne peuvent totaliser plus de :

- 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol hors parties enterrées,
- 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol y compris avec les parties enterrées,

Toutes les constructions doivent être implantées à au moins 10 m des rives d'un cours d'eau.

## Dans la zone AD

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20%.

## AA-AD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### Dans la zone AA

Les constructions isolées ne peuvent avoir une hauteur totale excédant 5 m.

Les travaux et les extensions modérées d'une construction existante ne peuvent excéder la hauteur de celle-ci.

### Dans la zone AD

Les constructions ne peuvent excéder 12 m.

## AA-AD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Les travaux et les extensions modérées d'une construction existante doivent :

- Soit être en harmonie avec l'aspect actuel du bâtiment,
- Soit être de facture contemporaine.

## AA-AD 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie de desserte.

## AA-AD 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

---

L'ensemble des plantations sur la propriété ne peut excéder 30% de persistants.

Les plantations en clôtures ne peuvent comprendre plus de 30% de persistants.

## AA-AD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## 11. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N

Elles ne s'appliquent pas aux zones NA, NB ou NC

### **N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2.

### **N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

---

Les constructions à condition qu'elles soient indispensables au fonctionnement du service public et de transport ferroviaire.

Les aménagements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à la gestion de l'eau ou à l'exploitation forestière.

### **N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Il n'est pas fixé de règle

### **N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

---

Il n'est pas fixé de règle

### **N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sans objet

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

---

Sans objet

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

---

Sans objet

### **N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Sans objet

### **N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Sans objet.

### **N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Sans objet

## **N 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle

---

## **N 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

---

## **N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le C.O.S. est de 0.

## 12. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES NA - NB - NC

### NA-NB-NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NA-NB-NC 2 ci-dessous.

Dans le périmètre rapproché du secteur de préservation de la ressource en eau figurant aux documents graphiques, seules sont autorisées les extensions modérées\* d'une construction existante.

### NA-NB-NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages :

#### DANS TOUTES LES ZONES

Les services publics ou d'intérêt collectif

- de distribution ou transformation de l'énergie,
- de télécommunication,
- de gestion de l'eau.
- liés au fonctionnement de la desserte ferroviaire.

#### DANS LA ZONE NA

Les travaux et extensions modérées des constructions existantes, dans les conditions suivantes :

- Soit qu'ils n'induisent pas de changement de destination,
- Soit avec un changement de destination pour une destination autre que le commerce.

Les locaux accessoires des constructions existantes.

#### DANS LA ZONE NB

Les constructions pour une destination de :

- Artisanat
- Industrie
- Entrepôt
- Hébergement hôtelier
- Equipement public ou d'intérêt collectif

L'habitat à condition cumulativement :

- Qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement de l'activité existante sur la propriété.
- Qu'il soit intégré dans un bâtiment supportant l'activité économique\*.
- Qu'il n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de SHON.
- Qu'il n'excède pas 10% de la SHON d'activités économiques sur la propriété.

#### DANS LA ZONE NC

Les constructions et aménagements pour aire d'accueil des gens du voyage.

### NA-NB-NC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

Les terrains se desservant sur la RN 151 ne sont pas constructibles, ni aménageables.

### NA-NB-NC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### RESEAU D'EAU

Un terrain pour recevoir une construction ou aménagement qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques

suffisantes pour l'alimentation. Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

En l'absence d'un tel réseau à moins de 100m, l'alimentation devra être effectuée par captage ou forage d'eau de qualité satisfaisant les normes sanitaires et distribuée sous pression.

Lorsque ce réseau est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

### **RESEAU D'ASSAINISSEMENT**

Un terrain pour recevoir une construction ou un aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- Soit au réseau public de collecte des eaux usées, s'il existe à moins de 100 m. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.
- Soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par engins.

### **RESEAU D'EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque la nature du sol ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collectif lorsqu'il existe ou dans un émissaire naturel.

Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales devra alors se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

**DANS LES ZONES NB ET NC**, les systèmes de collecte des eaux pluviales provenant des voiries et aires de stationnement doivent être pourvus d'un système d'épuration et de rétention régulant le débit de rejet en fonction des caractéristiques de l'émissaire.

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires

### **NA-NB-NC 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **NA-NB-NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m.

Toutefois, les travaux, changements de destination et les extensions modérées\* de bâtiments existants peuvent réduire la distance minimale imposée par le présent article, à condition qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

### **NA-NB-NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 3 m des limites séparatives.

Toutefois, les travaux, changements de destination et les extensions modérées\* de bâtiments existants peuvent réduire la distance minimale imposée par le présent article, à condition qu'ils n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

### **NA-NB-NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **NA-NB-NC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Les services publics ou d'intérêt collectif ne peuvent excéder 50% d'emprise au sol.

### **DANS LA ZONE NA**

Les locaux accessoires isolés ne peuvent totaliser plus de :

- 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol hors parties enterrées,
- 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol y compris avec les parties enterrées,

Toutes les constructions doivent être implantées à au moins 10 m des rives d'un cours d'eau.

### **DANS LES ZONES NB ET NC**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20%.

## **NA-NB-NC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **DANS LES ZONES NA ET NC**

Les constructions isolées ne peuvent avoir une hauteur totale excédant 5 m.

Les travaux et les extensions modérées d'une construction existante ne peuvent excéder la hauteur de celle-ci.

### **DANS LA ZONE NB**

Les constructions ne peuvent excéder 12 m.

## **NA-NB-NC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les travaux et les extensions modérées d'une construction existante doivent :

- Soit être en harmonie avec l'aspect actuel du bâtiment,
- Soit être de facture contemporaine.

## **NA-NB-NC 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie de desserte.

## **NA-NB-NC 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

L'ensemble des plantations sur la propriété ne peut excéder 30% de persistants

Les plantations en clôtures ne peuvent comprendre plus de 30% de persistants.

## **NA-NB-NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.