

# DEPARTEMENT DE LA SOMME COMMUNE DE NESLE

## PLAN LOCAL D'URBANISME REGLEMENT

- PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 21 décembre 2004
- 1<sup>ère</sup> modification du PLU approuvée par délibération du conseil municipal du 13/10/2005
- 2<sup>ème</sup> modification du PLU approuvée par délibération du conseil municipal du 25/03/2008
- 3<sup>ème</sup> modification du PLU approuvée par délibération du conseil municipal du 16/02/2016
- 1<sup>ère</sup> révision allégée du PLU approuvée par délibération du conseil municipal du 16/02/2016
- 4<sup>ème</sup> modification du PLU approuvée par délibération du conseil communautaire du 16/02/2017
- 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU approuvée par délibération du conseil communautaire du 01/02/2018
- 2<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU approuvée par délibération du conseil communautaire du 11/04/2018
- 3<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU approuvée par délibération du conseil communautaire du 13/09/2018
- 5<sup>ème</sup> modification du PLU approuvée par la délibération du conseil communautaire du 30/03/2021
- 1<sup>ère</sup> Déclaration de projet approuvée le 24 novembre 2022.

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 24 novembre 2022**



Communauté de Communes de  
**l'EST de la SOMME**



ville-nesle.fr



Le Président, José RIOJA

**5**

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	3
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.. .....	3
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	3
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES .....	4
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....</b>	<b>5</b>
Chapitre I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	7
Chapitre II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	17
Chapitre III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	25
Chapitre IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	37
Chapitre V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI .....	43
Chapitre VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC.....	53
Chapitre VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUH .....	61
Chapitre VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUI.....	71
Chapitre IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU .....	79
Chapitre X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUBx .....	87
Chapitre XI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	91
Chapitre XII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE .....	101
ANNEXE : DEFINITION DES TERMES EMPLOYES.....	111

# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L123.1 et suivants et R. 123.9 du Code l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de NESLE.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

1. Les articles L111.9, L 111.10, L421.4, L.421.5, R.111.3.2, R 111.4, R. 111.14, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme.
2. Les servitudes d'utilité publiques instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe du présent PLU.
3. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :
  - les périmètres sensibles,
  - le droit de préemption urbain,
  - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
  - les dispositions prises en application de la Loi "Paysage\*" du 8 janvier 1993 et notamment l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme,
  - les projets d'intérêt général

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

1. Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones U, AU, A et N dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques principaux constituant les pièces N° 5-1 à 5-3 du dossier.

Ces documents graphiques font, en outre, apparaître, s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme,
  - les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages collectifs.
2. Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement sont :
- la zone UA repérée au plan par l'indice UA,
  - la zone UC repérée au plan par l'indice UC,
  - la zone UD repérée au plan par l'indice UD,
  - la zone UE repérée au plan par l'indice UE,
  - la zone UI repérée au plan par l'indice UI,
  - La zone IAUc repérée au plan par l'indice 1AUc
  - la zone IAUh repérée au plan par l'indice 1AUh,
  - la zone IAUi repérée au plan par l'indice 1AUi,
  - la zone IIAU repérée au plan par l'indice II AU,

- la zone A repérée au plan par l'indice A,
- la zone N repérée au plan par l'indice N, comportant un secteur Nu.

3. Chaque chapitre comporte un corps de règles réparties en seize articles :

- ARTICLE 1 : Occupation et utilisation du sol interdites
- ARTICLE 2 : Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition
- ARTICLE 3: Accès et voirie
- ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux
- ARTICLE 5: Caractéristiques des terrains
- ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9: Emprise au sol
- ARTICLE 10 : Hauteur maximum des constructions
- ARTICLE 11 : Aspect extérieur
- ARTICLE 12: Stationnement
- ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
- ARTICLE 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)
- ARTICLE 15 : Performances énergétiques et environnementales
- ARTICLE 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, prévues à l'article L123-1 du code de l'urbanisme.

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

## **TITRE II -**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### RAPPEL

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

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

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UA 2 :**

- Les constructions et installations destinées au commerce de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôts,
- la construction de bâtiments agricoles d'élevage dont la présence est incompatible avec le caractère de la zone et l'environnement urbain,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs

En sus, dans le secteur UAb, tous les projets nouveaux sont interdits (sauf projets définis à l'article UA2), notamment :

- La construction d'ERP
- Les constructions d'habitations individuelles ou collectives
- Les habitations légères de loisirs

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

**2-1 Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans toute la zone : (sauf dans le secteur UAb)**

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, à l'artisanat et à l'industrie à condition :
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
  - de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'article 13, ci-après.

• Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- les affouillements ou exhaussements du sol,
- les aires de stationnement de plus de dix véhicules.

A condition :

- d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

• Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitat à condition

- de la réalisation des équipements internes nécessaires à l'opération,
- et d'un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et d'organisation foncière.

## **2-2 Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans le secteur UAb :**

- L'installation d'ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) ainsi que les constructions et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement sous réserve de l'application des réglementations existantes et d'être compatible avec l'établissement à l'origine des risques.

- Les constructions annexes, contiguës ou non aux habitations, ayant pour objet de créer une surface de plancher relevant strictement du régime de la déclaration préalable et ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente,

- L'installation d'activités sans fréquentation permanente,

- Les travaux de reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés depuis moins de 10 ans par référence à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme

- Les équipements et infrastructures destinés à la desserte des activités ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou nécessaire au bon fonctionnement de la zone.

- Les extensions liées aux ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) sans remise en cause des capacités techniques et organisationnelles de la protection,

- Les changements de destination de bâtiments existants vers des ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) à condition que l'activité soit compatible avec son environnement

- Les extensions de bâtiments industriels, d'entrepôts, d'artisanat ou de service (hors activité ERP) sans remise en cause des capacités techniques et organisationnelles de la protection et sans création d'établissement recevant du public,

- Les extensions limitées des constructions à usage d'habitation à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée de plus de 20m<sup>2</sup> par rapport à sa surface à compter de la date d'approbation du PLU,

- Les travaux d'équipements, les aménagements, installations destinés à réduire les conséquences des risques technologiques,

- Les travaux d'aménagement, d'entretien, de réparation, de rénovation, de mise aux normes des bâtiments ou infrastructures.

## **2-3 Prescriptions applicables aux nouveaux projets situés dans la zone de recommandation définie au règlement graphique :**

En application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, les projets autorisés par le présent règlement permettent d'assurer la protection des personnes pour un effet toxique par la mise en œuvre d'un dispositif de confinement correctement dimensionné et respectant l'objectif de performance suivant, fonction de l'usage des bâtiments et de

l'exposition des locaux de confinement :

- pour les bâtiments résidentiels de type maisons individuelles (jusqu'à deux logements dans le bâtiment) :
  - n50 = 6,7 vol/h à 50 pascal si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les bâtiments collectifs d'habitation familiale (à partir de trois logements dans le même bâtiment) :
  - n50 = 6,7vol/h à 50 Pascals si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les autres bâtiments dont l'usage n'est pas l'habitation familiale, l'objectif de performance à atteindre pour la protection des personnes est exprimé en coefficient d'atténuation cible Att = 7,35 %.

Lorsqu'une étude démontre qu'un projet est exposé à une intensité moindre et donc que le dispositif de confinement doit respecter un objectif moindre que celui mentionné au premier paragraphe, le projet permet d'assurer la protection des personnes pour cet objectif.

Dans le cas d'ERP associé à un logement attenant et communiquant, un seul local de confinement peut être prévu et dimensionné alors pour l'ensemble. Dans le cas de bâtiments pouvant accueillir plusieurs ERP, un ou plusieurs locaux de confinement peuvent être prévus communs à ces établissements. Ils sont alors dimensionnés et accessibles pour l'ensemble.

Les prescriptions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques ou à destination de stockage ne nécessitant pas de présence humaine permanente.

Ces projets font l'objet d'une étude préalable qui détermine les conditions de réalisation des constructions répondant aux objectifs de performance ci-dessus. Les études sont menées en retenant la condition atmosphérique D5 (classe de stabilité de Pasquill impliquant une atmosphère neutre, associée à une vitesse de vent de 5 m/s à une hauteur de 10 mètres).

#### **2-4 Recommandations applicables à l'aménagement des constructions existantes :**

##### Recommandations applicables dans le secteur UAb

Pour les biens existants à la date d'approbation du PLU il est recommandé aux propriétaires de compléter les travaux de réduction de vulnérabilité prescrits et mis en œuvre à hauteur de 10 % de la valeur vénale ou estimée des biens, dans le cas où ces derniers ne permettent pas d'atteindre l'objectif de performance fixé par l'article du règlement correspondant à la zone où se situe le bien.

##### Recommandations applicables dans la zone de recommandation définie au règlement graphique :

Pour les biens existants à la date d'approbation du PLU, il est recommandé aux propriétaires d'assurer la protection pour un effet toxique par la mise en œuvre d'un dispositif de confinement correctement dimensionné et respectant l'objectif de performance suivant, en fonction de l'usage des bâtiments et de l'exposition des locaux de confinement :

- pour les bâtiments résidentiels de type maisons individuelles (jusqu'à deux logements dans le bâtiment) :
  - n50 = 6,7 vol/h à 50 pascal si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.

- pour les bâtiments collectifs d'habitation familiale (à partir de trois logements dans le même bâtiment) :

-  $n_{50} = 6,7 \text{ vol/h}$  à 50 Pascals si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques<sup>1</sup>.

-  $n_{50} = 1,2 \text{ vol/h}$  à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.

- pour les autres bâtiments dont l'usage n'est pas l'habitation familiale, l'objectif de performance à atteindre pour la protection des personnes est exprimé en coefficient d'atténuation cible  $Att = 7,35 \%$ .

Dans le cas d'ERP associé à un logement attenant et communiquant, un seul local de confinement peut être prévu et dimensionné alors pour l'ensemble, l'objectif de performance à atteindre pour le local de confinement est alors celui fixé pour l'ERP. De plus, les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques ou à destination de stockage ne nécessitant pas de présence humaine permanente.

Ces travaux de réduction de la vulnérabilité feront l'objet d'une étude préalable qui déterminera les conditions de réalisation des travaux répondant aux objectifs de performance ci-dessus. Les études sont menées en retenant la condition atmosphérique D5 (classe de stabilité de Pasquill impliquant une atmosphère neutre, associée à une vitesse de vent de 5 m/s à une hauteur de 10 mètres).

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

### **3.1 - Rappels**

Les dispositions de l'article R. 111 -4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

### **3.2 - Prescriptions générales**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de service. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'extension ou de réhabilitation d'une construction existante sans création de logement.
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-4.
- La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès

### **3.3 - Prescriptions particulières**

#### **3.3.1 Accès**

- Dans les ensembles de constructions groupées, les accès sont regroupés afin de réduire le nombre de débouchés sur la voie.
- Les groupes de garages et aires de stationnement ne doivent comporter qu'un débouché (entrée et sortie par le même accès) ou deux (une entrée et une sortie) sur la voie.

#### **3.3.2 Voirie**

La création de nouvelles voies en impasse est interdite, sauf :

- à titre transitoire, s'il s'agit d'une opération d'aménagement réalisée par tranches successives,
  - pour la desserte d'un équipement public ou d'un commerce.
- Dans ce cas, elles sont aménagées, dans leur partie terminale, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (y compris les engins de lutte contre l'incendie et véhicules de service) et qu'elles puissent être prolongées ultérieurement.

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

### **4.1 - Rappels**

Les dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

### **4.2 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **4.3 - Assainissement**

#### **4.3.1 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.
- En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales au réseau public par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

• En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### **4.3.2 Eaux usées**

• Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque le réseau existe.

• Dans les secteurs non encore desservis par l'assainissement collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il est réalisé.

• Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

• En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

#### **4.4 • Autres réseaux**

Les branchements aux autres réseaux doivent être réalisés en souterrain.

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

Non réglementé.

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

### **6.1-Définition et principes :**

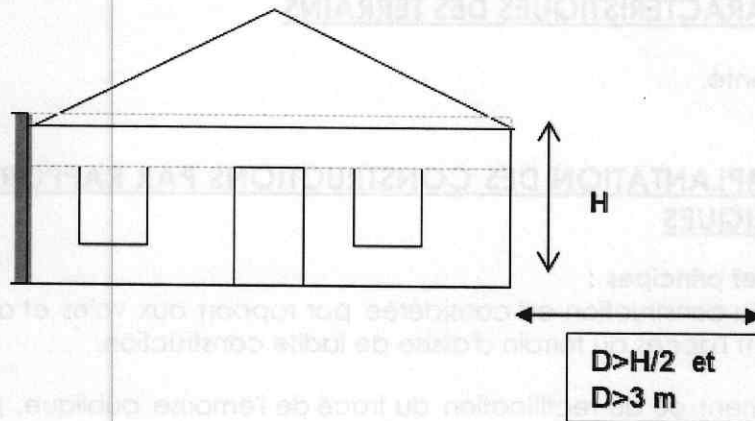
- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

### **6.2 - Règles d'implantation :**

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Toutefois un recul est possible dans les cas suivants :
  - construction ou installation à usage d'infrastructure,
  - aménagement ou extension d'une construction existante déjà implantée en recul,
  - terrain de grande dimension lorsqu'il s'agit de préserver les plantations existantes,
  - le long des voies dont la largeur est inférieure à 8 mètres, dans la limite d'un recul de 8 mètres par rapport à l'alignement opposé,
  - lorsque la nouvelle construction est implantée avec un recul identique à celui d'une des constructions voisines,
  - lorsqu'il existe déjà une construction principale, implantée sur rue.
- Dans le cas de recul par rapport à l'alignement, la continuité visuelle de l'alignement sur rue est maintenue par une clôture édifiée ou conservée, selon les prescriptions de l'article UA 11 ci-après.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



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

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance de 3 m minimum.

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

Non réglementé.

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

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 8 mètres à l'égout et 2 niveaux (rez de chaussée et un étage) plus un niveau de combles.
- Une hauteur supérieure est admise :
  - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet soit étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti (avec un maximum de 15 mètres),
  - s'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou de l'adossement à une construction voisine, dans la limite du gabarit de ladite construction,
  - pour les immeubles dont le rez de chaussée est affecté (hors parties communes) à un usage d'activité, de commerce ou de service, dans la limite de 2 mètres supplémentaires.

### **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

#### **11.1 - Rappels et principes généraux**

Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune.

Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de

préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

## **11.2 - Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains**

Sans objet.

## **11.3 - Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les prescriptions ci-après visent à respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Elles peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'architecture contemporaine c'est-à-dire pour un projet de bâtiment utilisant un vocabulaire architectural contemporain dans le sens d'innovant, ou faisant preuve d'une recherche ou d'un design visant - par des proportions cohérentes avec l'échelle de la commune - à une insertion sensible.

Dans le cas d'architecture traditionnelle, les prescriptions ci-après s'appliquent ;

### **11.3.1 Prescriptions générales**

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions ci-après.
- Les différentes parties d'une construction doivent présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les annexes doivent être construites en harmonie avec la construction principale. Toutefois pour les annexes et abris de jardin non visibles de l'espace public, des adaptations sont admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : (aspect brique, pierre, enduit, bois,) .... La tôle ne peut être utilisée qu'en toiture sous forme de bac acier.
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer une construction existante sont identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Nonobstant les dispositions ci-après, des dispositions particulières sont admises, notamment pour la volumétrie et les percements, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public, d'un équipement collectif, ou d'une vitrine commerciale, lorsque sa nature ou le parti architectural le justifie.

### **11.3.2 Toitures**

#### **11.3.2.1 Volume et Implantation**

Les toitures des constructions implantées à l'alignement ou directement visibles de la voie publique sont à deux pans, une pente inférieure est admise avec un minimum de 20°.

Pour les bâtiments annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> adossés à la limite de propriété, à un mur ou à un bâtiment principal, la toiture terrasse ou un seul pan est admise.

#### **11.3.2.2 Percements**

- L'éclairage des combles est assuré :
  - Soit par des ouvertures en pignon,
  - Soit par des ouvertures en toiture,
  - Soit par des châssis de toit contenus dans le plan des versants, dont les proportions resteront en rapport avec la toiture et plus hautes que larges.

- Les relevés de toiture, dits « chien assis », sont interdits.
- Les lucarnes et les baies de toitures sont disposées en respectant le rythme des percements de la façade, ou en composition avec celui-ci.

### 11.3.2.3 Matériaux

Les toitures sont d'aspect ardoise, tuile plate rouge brun à rouge foncé ou tuile mécanique rouge brun à rouge foncé.

### 11.3.3 Aspect des façades

- Sont interdits pour les nouvelles constructions ou les extensions ;
  - Les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres,...),
  - Les matériaux d'aspect pierres bosselées (sauf extension d'une construction existante réalisée ainsi),
  - Les matériaux industrialisés bruts (fibrociment, tôle, bardage PVC,...).
- Suivant la nature des matériaux employés, on respectera les prescriptions ci-après pour les murs :
  - Les briques creuses utilisées à l'état brut sont interdites.
  - Les couleurs sont choisies parmi les teintes des briques traditionnelles locales :
    - Rouges orangés,
    - Bruns rouges.
  - Les enduits sont d'aspect gratté, taloche, gratté-grésé,.... Le blanc pur est exclu.

### 11.3.4 Menuiseries

- Les menuiseries doivent respecter les proportions traditionnelles de l'architecture locale.
- Les volets roulants sont admis s'ils sont encastrés et intégrés à la façade.
- Les fenêtres, portes, portails et volets lorsqu'ils ne sont pas blancs, sont peints ou teintés dans la masse et les couleurs choisies parmi les teintes suivantes :
  - blanc cassé à gris clair, gamme des bleus, gamme des verts,
  - les bruns à bruns rouges.

### 11.3.5 Clôtures sur voie

- Les clôtures sur rue sont édifiées à l'alignement des voies et places publiques. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants). Elles sont constituées :
  - soit par un mur plein d'une hauteur minimum de 1,80 mètres, avec un maximum de 2,20 mètres, édifié tant pour la nature des matériaux que pour leur couleur selon les prescriptions ci-dessus.  
La tête de mur est constituée d'un chaperon réalisé avec des matériaux identiques ou similaires à ceux utilisés pour les toitures traditionnelles.
  - soit, d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical, comportant éventuellement des pilastres d'une hauteur supérieure, encadrant portes et portails. Le muret et la grille peuvent être doublés d'une haie d'une hauteur maximale équivalente à cette dernière selon les prescriptions de l'article UA13. La hauteur de l'ensemble ne doit pas excéder 2,20 m.
- Sont interdits :
  - en façade principale : les clôtures en plaque de béton entre poteaux,
  - dans tous les cas : les grilles en fer forgé très ouvragées, les portails aux éléments "décoratifs" ou compliqués incompatibles avec le caractère des lieux avoisinants.
- Les portails sont composés de portes pleines.

- Toutefois, d'autres dispositions sont admises :
  - pour les ensembles de constructions faisant l'objet d'un permis groupé, dès lors que les clôtures s'harmonisent entre elles par une unité de conception.
  - pour les bâtiments publics, les commerces et les locaux destinés à recevoir du public, s'il s'agit d'assurer une continuité entre l'espace public et le terrain d'assise de la construction.

#### **11.3.6 Abris de Jardins**

- Des adaptations sont admises pour les abris de jardins :
  - la pente de toiture pourra être inférieure à celles définies ci-dessus,
  - les façades peuvent être constituées :
    - de bois naturel en teinte foncée,
    - de murs pleins identiques à la construction principale.

#### **11.3.7 Traitement des abords**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment clos ou enterrées.

#### **11.3.8 Dispositions diverses**

Les vérandas sont autorisées ; les verres ou matériaux en poly-carbonate ne sont pas teintés et l'ossature est de la même teinte que celle des menuiseries existantes.

## **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT**

### **12.1 - Prescriptions générales**

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, conformément aux dispositions des articles L 332-15 (premier alinéa) et R 111-4 (a) du Code de l'Urbanisme. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.
- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas :
  - pour les logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'Etat où le nombre de places est fixé par l'article L.421 -3 du Code de l'Urbanisme à une unité par logement maximum,
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, s'il n'y a pas de changement d'affectation et de création de logements supplémentaires et lorsque la configuration ou la superficie du terrain ainsi que l'implantation des bâtiments existants ne permettent pas la réalisation de la totalité des places de stationnement.

### **12.2 - Règles applicables à chaque type de construction**

#### **12.2.1 Construction à usage d'habitat**

Il est aménagé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement.

Dans les ensembles les ensembles les ensembles comportant plusieurs logements, il est en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 1 place de stationnement pour 3 logements. Ces emplacements sont banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privé.

#### **12.2.2 Bureaux publics ou privés**

Il est aménagé une place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 12.2.3 Autres établissements

Des places de stationnement sont aménagées. Le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil.

### **12.3 - Règles applicables en cas d'impossibilité**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir.

## **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public.

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UA15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### RAPPEL

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421-1 du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement exposés au bruit de la RD 930, classée voie de catégorie 3, sont soumis à des normes d'isolement acoustiques conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999, relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

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

**Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UC 2 :**

- Les constructions et installations destinées à l'industrie, l'artisanat et l'agriculture,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôts non commerciaux,
- la construction de bâtiments agricoles d'élevage dont la présence est incompatible avec le caractère de la zone et l'environnement
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs

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

Les constructions et installations destinées au commerce à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.

Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités commerciales à condition :

- de la réalisation des équipements internes nécessaires à l'opération,
- et d'un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et d'organisation foncière

Les installations classées liées à une activité commerciale, soumises à déclaration ou à autorisation, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les

rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.

Les constructions et installations destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse de logements nécessaires pour le gardiennage, la sécurité et le fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

Les constructions à usage de bureaux, d'entrepôts, liés à une activité commerciale.

Les installations et travaux divers définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme à condition :

- d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.

### **Prescriptions applicables aux nouveaux projets situés dans la zone de recommandation définie au règlement graphique :**

En application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, les projets autorisés par le présent règlement permettent d'assurer la protection des personnes pour un effet toxique par la mise en œuvre d'un dispositif de confinement correctement dimensionné et respectant l'objectif de performance suivant, fonction de l'usage des bâtiments et de l'exposition des locaux de confinement :

- pour les bâtiments résidentiels de type maisons individuelles (jusqu'à deux logements dans le bâtiment) :
  - $n_{50} = 6,7$  vol/h à 50 pascal si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - $n_{50} = 1,2$  vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les bâtiments collectifs d'habitation familiale (à partir de trois logements dans le même bâtiment) :
  - $n_{50} = 6,7$  vol/h à 50 Pascals si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - $n_{50} = 1,2$  vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les autres bâtiments dont l'usage n'est pas l'habitation familiale, l'objectif de performance à atteindre pour la protection des personnes est exprimé en coefficient d'atténuation cible  $Att = 7,35$  %.

Lorsqu'une étude démontre qu'un projet est exposé à une intensité moindre et donc que le dispositif de confinement doit respecter un objectif moindre que celui mentionné au premier paragraphe, le projet permet d'assurer la protection des personnes pour cet objectif.

Dans le cas d'ERP associé à un logement attenant et communiquant, un seul local de confinement peut être prévu et dimensionné alors pour l'ensemble. Dans le cas de bâtiments pouvant accueillir plusieurs ERP, un ou plusieurs locaux de confinement peuvent être prévus communs à ces établissements. Ils sont alors dimensionnés et accessibles pour l'ensemble.

Les prescriptions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques ou à destination de stockage ne nécessitant pas de présence humaine permanente.

Ces projets font l'objet d'une étude préalable qui détermine les conditions de réalisation des constructions répondant aux objectifs de performance ci-dessus. Les études sont menées en retenant la condition atmosphérique D5 (classe de stabilité de Pasquill impliquant une atmosphère neutre, associée à une vitesse de vent de 5 m/s à une hauteur de 10 mètres).

## **Recommandations applicables à l'aménagement des constructions existantes :**

### Recommandations applicables dans la zone de recommandation définie au règlement graphique :

Pour les biens existants à la date d'approbation du PLU, il est recommandé aux propriétaires d'assurer la protection pour un effet toxique par la mise en œuvre d'un dispositif de confinement correctement dimensionné et respectant l'objectif de performance suivant, en fonction de l'usage des bâtiments et de l'exposition des locaux de confinement :

- pour les bâtiments résidentiels de type maisons individuelles (jusqu'à deux logements dans le bâtiment) :
  - $n_{50} = 6,7$  vol/h à 50 pascal si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - $n_{50} = 1,2$  vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les bâtiments collectifs d'habitation familiale (à partir de trois logements dans le même bâtiment) :
  - $n_{50} = 6,7$  vol/h à 50 Pascals si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques<sup>1</sup>.
  - $n_{50} = 1,2$  vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les autres bâtiments dont l'usage n'est pas l'habitation familiale, l'objectif de performance à atteindre pour la protection des personnes est exprimé en coefficient d'atténuation cible  $Att = 7,35$  %.

Dans le cas d'ERP associé à un logement attenant et communiquant, un seul local de confinement peut être prévu et dimensionné alors pour l'ensemble, l'objectif de performance à atteindre pour le local de confinement est alors celui fixé pour l'ERP. De plus, les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques ou à destination de stockage ne nécessitant pas de présence humaine permanente.

Ces travaux de réduction de la vulnérabilité feront l'objet d'une étude préalable qui déterminera les conditions de réalisation des travaux répondant aux objectifs de performance ci-dessus. Les études sont menées en retenant la condition atmosphérique D5 (classe de stabilité de Pasquill impliquant une atmosphère neutre, associée à une vitesse de vent de 5 m/s à une hauteur de 10 mètres).

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

### **3.1-Rappels**

Les dispositions de l'article R.111 -4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

### **3.2 - Prescriptions générales**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de service et dont la largeur est d'au minimum de 5 mètres.
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-4 rappelé ci-dessus.

- La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

### **3.3 - Prescriptions particulières**

- Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 930
- Les voies en impasse sont interdites, sauf à titre transitoire, s'il s'agit d'une opération d'aménagement réalisée par tranches successives. Dans ce cas, elles sont aménagées, dans leur partie terminale, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (sécurité incendie, véhicules de service, ...).

## **ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Rappels**

Les dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

### **4.2-Alimentation en eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **4.3 - Assainissement**

#### **4.3.1 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.3.2 Eaux usées**

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

#### **4.4 - Autres réseaux**

Les branchements aux autres réseaux, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

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

Non réglementé.

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

#### **6.1 - Définition et principes :**

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par [Inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

#### **6.2 - Règles d'implantation :**

Les constructions sont implantées à 10 m minimum de l'alignement ; cependant, ce recul pourra être ramené à 5 m pour les bureaux, les services ou logements.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres (cf illustration article UA 7)

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres.

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

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 45 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée pour les équipements publics.

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

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 mètres.

- Une hauteur supérieure est admise :
  - pour les équipements d'infrastructure,
  - pour les autres équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet soit étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti.

## **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

### **11.1 - Rappels et principes généraux**

Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci- dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune.

Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

### **11.2 - Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

### **11.3 - Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

#### **11.3.1 Prescriptions générales**

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings...) doivent être enduits ou être doublés par un parement.
- Les différentes parties d'une construction doivent présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les annexes et extensions doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de terrain et non visibles de l'espace public, des adaptations sont admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois,....

#### **11.3.2 Toitures**

##### **11-3-2-1 Volume et Implantation**

- Les toitures des bâtiments à usage d'activités, de commerces, des bâtiments publics, auront une pente minimale de 5°.
- Les toitures-terrasse sont admises.
- Des adaptations peuvent être admises pour les parcelles d'angle et dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions ci-dessus.

##### **11-3-2-2 Matériaux**

- Les matériaux de couverture utilisés pour les habitations, leurs dépendances et particulièrement pour tous les bâtiments sur rue, sont traditionnels ou proches de ceux-ci.
- Pour les autres bâtiments de volumétrie très différente, tels que ceux définis ci-dessus (paragraphe 3-1 alinéa 2), le bac acier pourra être utilisé. Mais dans ce cas, il est laqué ou teinté dans une couleur similaire aux matériaux traditionnels pour rechercher la meilleure intégration aux bâtiments environnants.

### 11.3.3 Aspect des façades

- Sont interdits :
  - Les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres,...).
  - Les matériaux d'aspect pierres bosselées (sauf extension d'une construction existante réalisée ainsi),
  - Les matériaux industrialisés bruts (fibrociment, tôle, bardage PVC,...).
- Suivant la nature des matériaux employés, on respectera les prescriptions ci-après :
- Les briques creuses utilisées à l'état brut sont interdites. Leurs couleurs sont choisies parmi les teintes des briques traditionnelles locales : Rouges orangés, Bruns rouges. Sont exclues les briques de teinte claire (jaunes, beiges, flammées, grises ...).
- Pour les bâtiments de volumétrie très différente, tels que ceux définis ci-dessus (paragraphe 3-1 alinéa 2), le bac acier ou le bardage pourra être utilisé. Mais dans ce cas, les couleurs doivent être dénuées d'agressivité.
- Les enduits sont d'aspect gratté, taloché, gratté-grésé,...

Le blanc pur est exclu.

### 11.3.4 Les menuiseries

Les fenêtres, portes, portails et volets, lorsqu'ils ne sont pas blancs, sont peints ou teintés dans la masse et les couleurs choisies parmi les teintes ci-après :

- blanc cassé à gris clair,
- gamme des bleus,
- les bruns à bruns rouges

### 11.3.5 Clôtures sur rue

#### ***sur voie avec accès, (façade principale)***

- Les clôtures sur rue sont édifiées à l'alignement des voies et espaces publics. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants). Elles sont constituées :
  - soit, d'un muret d'une hauteur de 0,80 mètre maximum, surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical ou d'une lisse horizontale, comportant éventuellement des pilastres d'une hauteur supérieure, encadrant portes et portails. La hauteur de l'ensemble ne dépasse pas 1,80 m. Le muret et la grille peuvent être doublés d'une haie.
  - soit par un grillage ou des panneaux soudés, doublé ou non d'une haie. Les panneaux sont fixés sur des supports métalliques fins. Les poteaux en béton, sont interdits. La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 m.

#### ***sur rue hors façade principale***

Sont autorisés les murs dont la hauteur n'excède pas 1,80 m . L'utilisation de matériaux bruts n'est pas autorisée sans être recouverts de parements ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings

Sont interdits

- dans tous les cas : les grillages surmontés de fils de fer barbelé,
- en façade principale : les clôtures en plaque de béton armé sauf celles d'une hauteur maximum de 0,20 m sont tolérées, les clôtures ou éléments de clôtures en pierre reconstituée, à bossage, les grilles en fer forgé très ouvragées et les décors "originaux".

### 11.3.6 Traitement des abords

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment clos, enterrées, ou masquées par un écran végétal.

## **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT**

### **12.1 -Prescriptions générales**

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, conformément aux dispositions des articles L 332-15 (premier alinéa) et R 111-4 (a) du Code de l'Urbanisme.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, s'il n'y a pas de changement d'affectation et de création de logements supplémentaires et lorsque la configuration ou la superficie du terrain ainsi que l'implantation des bâtiments existants ne permettent pas la réalisation de la totalité des places de stationnement.

### **12.2-Règles applicables à chaque type de construction**

#### **12.2.1 Construction à usage d'habitat**

Il est aménagé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher de surface de plancher nette avec un minimum de deux places par logement.

#### **12.2.2 Bureaux publics ou privés**

Il est aménagé une place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **12.2.3 Commerces**

Il est aménagé une place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette affectée à la vente.

#### **12.2.4 Autres établissements**

Des places de stationnement sont aménagées. Le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil.

## **ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public.

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

## **ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UC15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE UC16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.

## CHAPITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### RAPPEL

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UD 2 :

- Les constructions et installations destinées au commerce de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente,
  - Les constructions et installations destinées à l'industrie,
  - Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôts,
  - la construction de bâtiments agricoles d'élevage dont la présence est incompatible avec le caractère de la zone et l'environnement
  - Le stationnement des caravanes isolées,
  - Les habitations légères de loisirs

En sus, dans le secteur UDb, tous les projets nouveaux sont interdits (sauf projets définis à l'article UD2), notamment :

- la construction d'ERP,
- les constructions d'habitations individuelles ou collectives,
- les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur UDr, tout nouveau projet est strictement interdit à l'exception de ceux listés à l'article UI2.

### ARTICLE UD2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**2-1 Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans toute la zone (sauf dans les secteurs UDb et UDr) :**

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, à l'artisanat et à l'industrie à condition :
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
  - de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'article 13, ci-après.

- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
  - les affouillements ou exhaussements du sol,
  - les aires de stationnement de plus de dix véhicules. A condition :
    - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
    - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitat à condition :
  - de la réalisation des équipements internes nécessaires à l'opération,
  - et d'un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et d'organisation foncière.

### **2-2 Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans le secteur UDb :**

- L'installation d'ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) ainsi que les constructions et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement sous réserve de l'application des réglementations existantes et d'être compatible avec l'établissement à l'origine des risques.
- les constructions annexes, contiguës ou non aux habitations, ayant pour objet de créer une surface de plancher relevant strictement du régime de la déclaration préalable et ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente,
- l'installation d'activités sans fréquentation permanente,
- les travaux de reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés depuis moins de 10 ans par référence à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme
- les équipements et infrastructures destinées à la desserte des activités ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou nécessaire au bon fonctionnement de la zone.
- les extensions liées aux ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) sans remise en cause des capacités techniques et organisationnelles de la protection,
- les changements de destination de bâtiments existants vers des ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) à condition que l'activité soit compatible avec son environnement
- les extensions de bâtiments industriels, d'entrepôts, d'artisanat ou de service (hors activité ERP) sans remise en cause des capacités techniques et organisationnelles de la protection et sans création d'établissement recevant du public,
- les extensions limitées des constructions à usage d'habitation à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée de plus de 20m<sup>2</sup> par rapport à sa surface à compter de la date d'approbation du PLU,
- les travaux d'équipements, les aménagements et installations destinés à réduire les conséquences des risques technologiques,
- les travaux d'aménagement, d'entretien, de réparation, de rénovation, de mise aux normes des bâtiments ou infrastructures.

### **2-3 Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans le secteur UDr :**

- L'installation d'ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) ainsi que les constructions et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement ou au fonctionnement des activités de l'industriel à l'origine du risque, sous réserve de l'application des réglementations existantes et d'être compatible avec les établissements à l'origine du risque,
- l'installation d'activités sans fréquentation permanente,
- les travaux de reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés depuis moins de 10 ans par référence à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme

- les équipements et infrastructures destinées à la desserte des activités ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou nécessaires au fonctionnement de la zone.
- les extensions liées aux ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) sans remise en cause des capacités techniques et organisationnelles de la protection,
- les changements de destination de bâtiments existants vers des ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) à condition que l'activité soit compatible avec son environnement
- les extensions strictement nécessaires à la mise aux normes liées aux conditions de mise en sécurité et dont la surface de plancher est exclusivement justifiée au strict besoin des aménagements pour la mise en sécurité des personnes,
- les travaux d'équipements, les aménagements et les installations destinés à réduire les conséquences des risques technologiques,
- les travaux d'aménagement, d'entretien, de réparation, de rénovation, de mises aux normes des bâtiments ou des infrastructures.

#### **2-4 Prescriptions applicables aux nouveaux projets situés dans la zone de recommandation définie au règlement graphique :**

En application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, les projets autorisés par le présent règlement permettent d'assurer la protection des personnes pour un effet toxique par la mise en œuvre d'un dispositif de confinement correctement dimensionné et respectant l'objectif de performance suivant, fonction de l'usage des bâtiments et de l'exposition des locaux de confinement :

- pour les bâtiments résidentiels de type maisons individuelles (jusqu'à deux logements dans le bâtiment) :
  - n50 = 6,7 vol/h à 50 pascal si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les bâtiments collectifs d'habitation familiale (à partir de trois logements dans le même bâtiment) :
  - n50 = 6,7vol/h à 50 Pascals si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les autres bâtiments dont l'usage n'est pas l'habitation familiale, l'objectif de performance à atteindre pour la protection des personnes est exprimé en coefficient d'atténuation cible Att = 7,35 %.

Lorsqu'une étude démontre qu'un projet est exposé à une intensité moindre et donc que le dispositif de confinement doit respecter un objectif moindre que celui mentionné au premier paragraphe, le projet permet d'assurer la protection des personnes pour cet objectif.

Dans le cas d'ERP associé à un logement attenant et communicant, un seul local de confinement peut être prévu et dimensionné alors pour l'ensemble. Dans le cas de bâtiments pouvant accueillir plusieurs ERP, un ou plusieurs locaux de confinement peuvent être prévus communs à ces établissements. Ils sont alors dimensionnés et accessibles pour l'ensemble.

Les prescriptions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques ou à destination de stockage ne nécessitant pas de présence humaine permanente.

Ces projets font l'objet d'une étude préalable qui détermine les conditions de réalisation des constructions répondant aux objectifs de performance ci-dessus. Les études sont menées en retenant la condition atmosphérique D5 (classe de stabilité de Pasquill impliquant une atmosphère neutre, associée à une vitesse de vent de 5 m/s à une hauteur de 10 mètres).

## 2-5 Recommandations applicables à l'aménagement des constructions existantes :

### Recommandations applicables dans le secteur UDb

Pour les biens existants à la date d'approbation du PLU il est recommandé aux propriétaires de compléter les travaux de réduction de vulnérabilité prescrits et mis en œuvre à hauteur de 10 % de la valeur vénale ou estimée des biens, dans le cas où ces derniers ne permettent pas d'atteindre l'objectif de performance fixé par l'article du règlement correspondant à la zone où se situe le bien.

### Recommandations applicables dans la zone de recommandation définie au règlement graphique :

Pour les biens existants à la date d'approbation du PLU, il est recommandé aux propriétaires d'assurer la protection pour un effet toxique par la mise en œuvre d'un dispositif de confinement correctement dimensionné et respectant l'objectif de performance suivant, en fonction de l'usage des bâtiments et de l'exposition des locaux de confinement :

- pour les bâtiments résidentiels de type maisons individuelles (jusqu'à deux logements dans le bâtiment) :
  - $n_{50} = 6,7$  vol/h à 50 pascal si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - $n_{50} = 1,2$  vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
  
- pour les bâtiments collectifs d'habitation familiale (à partir de trois logements dans le même bâtiment) :
  - $n_{50} = 6,7$  vol/h à 50 Pascals si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques<sup>1</sup>.
  - $n_{50} = 1,2$  vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
  
- pour les autres bâtiments dont l'usage n'est pas l'habitation familiale, l'objectif de performance à atteindre pour la protection des personnes est exprimé en coefficient d'atténuation cible Att = 7,35 %.

Dans le cas d'ERP associé à un logement attenant et communiquant, un seul local de confinement peut être prévu et dimensionné alors pour l'ensemble, l'objectif de performance à atteindre pour le local de confinement est alors celui fixé pour l'ERP. De plus, les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques ou à destination de stockage ne nécessitant pas de présence humaine permanente.

Ces travaux de réduction de la vulnérabilité feront l'objet d'une étude préalable qui déterminera les conditions de réalisation des travaux répondant aux objectifs de performance ci-dessus. Les études sont menées en retenant la condition atmosphérique D5 (classe de stabilité de Pasquill impliquant une atmosphère neutre, associée à une vitesse de vent de 5 m/s à une hauteur de 10 mètres).

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

### **3.1 Rappels**

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

### **3.2 -Prescriptions générales**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de service. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'extension ou de réhabilitation d'une construction existante sans création de logement
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-4.
- La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci- dessus.

### **3.3 - Prescriptions particulières**

#### **3.3.1 Accès**

- Dans les ensembles de constructions groupées, les accès sont regroupés afin de réduire le nombre de débouchés sur la voie.
- Les groupes de garages et aires de stationnement ne doivent comporter qu'un débouché (entrée et sortie par le même accès) ou deux (une entrée et une sortie) sur la voie.

#### **3.3.2 Voirie**

- La création de nouvelles voies en impasse est interdite, sauf :
  - à titre transitoire, s'il s'agit d'une opération d'aménagement réalisée par tranches successives,
  - pour la desserte d'un équipement public ou d'un commerce,Dans ce cas, elles sont aménagées, dans leur partie terminale, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (y compris engins de lutte contre l'incendie et véhicules de service) et qu'elles puissent être prolongées ultérieurement.

## **ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Rappels**

Les dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

### **4.2 -Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **4.3 - Assainissement**

#### **4.3.1 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.3.2 Eaux usées**

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque le réseau existe.
- Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.  
Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il est réalisé.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

#### **4.4 - Autres réseaux**

Les branchements aux autres réseaux doivent être réalisés en souterrain.

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

Non réglementé.

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

#### **6.1 - Définition et principes**

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

## 6.2 - Règles d'implantation :

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement
- Toutefois, l'implantation avec un recul différent pourra être autorisée si la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée avec un recul inférieur à 5 m ou s'il s'agit de l'extension d'une construction existante à la date d'opposabilité du présent PLU.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. (idem illustration article UA 7)

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 3 m.

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

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- Cette disposition n'est pas applicable pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés).
- Elle n'est pas non plus imposée pour les bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent PLU ;
  - en cas de reconstruction après sinistre dans la limite de l'emprise au sol préexistante, à la date d'opposabilité du PLU,
  - en cas d'aménagement d'un bâtiment, dans la limite de l'emprise préexistante, sans création de logement.

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

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres à l'égout soit rez-de-chaussée, un étage et un niveau de combles.
- Une hauteur supérieure est admise :
  - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet soit étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti,
  - s'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou de l'adossement à une construction voisine, dans la limite du gabarit de ladite construction.

## **ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

### **11.1 - Rappels et principes généraux**

• Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci- dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune.

Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

### **11.2 - Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains**

Sans objet.

### **11.3 - Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les prescriptions ci-après visent à respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Elles peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'architecture contemporaine c'est à dire pour un projet de bâtiment utilisant un vocabulaire architectural contemporain dans le sens "d'innovant", ou faisant preuve d'une recherche ou d'un design visant - par des proportions cohérentes avec l'échelle de la commune - à une insertion sensible.

Dans le cas d'architecture traditionnelle, les prescriptions ci-après s'appliquent :

#### **11.3.1 Prescriptions générales**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings....) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions ci-après.

- Les différentes parties d'une construction doivent présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les annexes et extensions doivent être construites en harmonie avec la construction principale. Toutefois pour les annexes et abris de jardin non visibles de l'espace public, des adaptations sont admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois.... La tôle ne peut être utilisée qu'en toiture sous forme de bac acier.
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant sont identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Nonobstant les dispositions ci-après, des dispositions particulières sont admises, notamment pour la volumétrie et les percements, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public, d'un équipement collectif, ou d'une vitrine commerciale, lorsque sa nature ou le parti architectural le justifie.

### 11.3.2 Toitures

#### 11-3-2-1 Volume et implantation

- Les toitures des constructions implantées à l'alignement ou directement visibles de la voie publique sont à deux pans, une pente inférieure est admise avec un minimum de 20°.

Pour les bâtiments annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> adossés à la limite de propriété, à un mur ou à un bâtiment principal, la toiture terrasse ou un seul pan est admis.

- Lorsqu'une toiture est comprise dans un ensemble de toitures à pentes, sa pente peut être inférieure à 20°, la toiture terrasse est admise dans ce cas. Cette disposition s'applique à l'extension des constructions.

#### 11-3-2-2 Percements

- L'éclairage des combles est assuré :
  - Soit par des ouvertures en pignon,
  - Soit par des ouvertures en toiture.
  - Soit des châssis de toit contenus dans le plan des versants, dont les proportions resteront en rapport avec la toiture et plus hautes que larges.
- Les relevés de toiture, dits "chien assis", sont interdits.

#### 11-3-2-3 Matériaux

Les toitures sont d'aspect ardoise, tuile plate rouge brun à rouge foncé ou tuile mécanique rouge brun à rouge foncé.

- On retiendra particulièrement :
  - L'ardoise,
  - La tuile plate petit moule traditionnel, rouge brun à brun foncé,
  - La tuile mécanique petit moule 20 au m<sup>2</sup> minimum d'aspect plat, sans côte apparente, rouge brun à brun foncé.
- Pour les autres bâtiments de volumétrie très différente, tels que ceux définis ci-dessus (paragraphe 3-1 alinéa 2), le bac acier pourra être utilisé. Mais dans ce cas, il est laqué ou teinté dans une couleur similaire aux matériaux traditionnels pour rechercher la meilleure intégration aux bâtiments environnants.
- Le Zinc pourra également être utilisé pour des éléments de toitures complexes.

### 11.3.3 Aspect des façades

- Sont interdits pour les nouvelles constructions ou les extensions :
  - Les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres,...),
  - Les matériaux d'aspect pierres bosselées (sauf extension d'une construction existante réalisée ainsi),
  - Les matériaux industrialisés bruts (fibrociment, tôle, bardage PVC, ...)
- Suivant la nature des matériaux employés, on respectera les prescriptions ci-après pour les murs :
- Les briques creuses utilisées à l'état brut sont interdites.
- Les couleurs sont choisies parmi les teintes des briques traditionnelles locales :
  - Rouges orangés,
  - Bruns rouges.

- Les enduits sont d'aspect gratté, taloche, gratté-grésé,....  
Le blanc pur est exclu.

#### 11.3.4 Menuiserie

- Les menuiseries doivent respecter les proportions traditionnelles de l'architecture locale.
- Les volets sont :
  - soit, pleins en planches verticales,
  - soit, persiennés - en totalité ou en partie.
- Les volets roulants sont admis, s'ils sont encastrés et intégrés à la façade.
- Les fenêtres, portes, portails et volets, lorsqu'ils ne sont pas blancs, sont peints ou teintés dans la masse et les couleurs choisies parmi les teintes suivantes :
  - blanc cassé à gris clair,
  - gamme des bleus,
  - gamme des verts, les bruns rouges.

#### 11.3.5 Clôtures

##### sur voie, façade principale

- Les clôtures sur rue sont édifiées à l'alignement des voies et places publiques. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants). Elles sont constituées :
  - soit, d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, surmonté ou non d'une grille à barreaudage, comportant éventuellement des pilastres d'une hauteur supérieure, encadrant portes et portails. Le muret et la grille peuvent être doublés d'une haie.
  - soit par un grillage ou des panneaux soudés, doublés ou non d'une haie.  
Leur hauteur ne saurait excéder 2 m.

##### sur voie, façade secondaire (sans accès principal)

Sont autorisés les murs dont la hauteur n'excède pas 1,80 m. L'utilisation de matériaux bruts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings n'est pas autorisée sans être recouverts de parements ou d'enduits,

Sont interdits

- dans tous les cas : les grillages surmontés de fils de fer barbelé,
- en façade principale : les clôtures en plaque de béton armé sauf celles d'une hauteur maximum de 0,20 m sont tolérées, les clôtures ou éléments de clôtures en pierre reconstituée, à bossage, les grilles en fer forgé très ouvragées et les décors "originaux"
- Toutefois, d'autres dispositions sont admises :
  - pour les ensembles de constructions faisant l'objet d'un permis groupé, dès lors que les clôtures s'harmonisent entre elles par une unité de conception.
  - pour les bâtiments publics, les commerces et les locaux destinés à recevoir du public, s'il s'agit d'assurer une continuité entre l'espace public et le terrain d'assise de la construction.

#### 11.3.6 Abris de Jardins

Des adaptations sont admises pour les abris de jardins :

- la pente de toiture pourra être inférieure à celles définies ci-dessus,
- les façades peuvent être constituées de bois naturel en teinte foncée ou de murs pleins identiques à la construction principale.

### 11.3.7 Traitement des abords

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment clos ou enterrées.

### 11.3.8 Dispositions diverses

- Les antennes paraboliques sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, sauf impossibilité technique justifiée : absence de terrain, orientation du bâtiment,.... Leur implantation sur une façade visible de l'espace public est interdite.
- Les vérandas sont autorisées ; les verres ou matériaux en poly-carbonate ne sont pas teintés et l'ossature est de la même teinte que celle des menuiseries existantes.

## **ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT**

### 12.1 - Prescriptions générales

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, conformément aux dispositions des articles L332-15 (premier alinéa) et R 111-4 (a) du Code de l'Urbanisme. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas :

- pour les logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'Etat où le nombre de places est fixé par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme à une unité par logement maximum,
- aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, s'il n'y a pas de changement d'affectation et de création de logements supplémentaires et lorsque la configuration ou la superficie du terrain ainsi que l'implantation des bâtiments existants ne permettent pas la réalisation de la totalité des places de stationnement.

### 12.2 - Règles applicables à chaque type de construction

#### 12-2-1 Construction à usage d'habitat

- Il est aménagé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher de surface de plancher nette avec un minimum de deux places par logement.
- Dans les lotissements et les ensembles comportant plusieurs logements, il est en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 1 place de stationnement pour 3 logements. Ces emplacements sont banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

#### 12-2-2 Bureaux publics ou privés

Il est aménagé une place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12-2-3 Autres établissements

Des places de stationnement sont aménagées. Le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil.

### 12.3 - Règles applicables en cas d'impossibilité

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir.

### **ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES. AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public.

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

### **ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE UD15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE UD16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.

## CHAPITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### **RAPPEL**

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UE 2 :**

- Les constructions et installations destinées à l'habitation,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations destinées aux bureaux,
- Les constructions et installations destinées au commerce,
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules, non liées à une ou des constructions à usage d'habitation,
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- Les abris de chasse, pêche ou jardins de plus de 10 m<sup>2</sup>,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules,
  - les affouillements ou exhaussements du sol.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

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

### **2-1 Occupations et utilisations du sol soumises à condition :**

- Les constructions et installations destinées à l'habitation à condition :
  - qu'il s'agisse de logements nécessaires pour le gardiennage, la sécurité ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations à usage de sports et de loisirs à condition :
  - que soit réalisé un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et d'organisation foncière,
  - que toutes précautions soient prises pour éviter les nuisances, sonores notamment, pour les zones contiguës.
- Les constructions et installations destinées aux bureaux qui constituent le complément nécessaire des équipements autorisés.

Les constructions et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif (publics ou privés).

- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
  - les affouillements ou exhaussements du sol,
  - les aires de stationnement de plus de dix véhicules. A condition :
    - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
    - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

**2-2** Sont également autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles, sauf application d'une disposition relative à une servitude d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 10 suivants, sous réserve des conditions définies ci-dessus, pour les constructions et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif (publics ou privés).

### **2-3 Prescriptions applicables aux nouveaux projets situés dans la zone de recommandation définie au règlement graphique :**

En application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, les projets autorisés par le présent règlement permettent d'assurer la protection des personnes pour un effet toxique par la mise en œuvre d'un dispositif de confinement correctement dimensionné et respectant l'objectif de performance suivant, fonction de l'usage des bâtiments et de l'exposition des locaux de confinement :

- pour les bâtiments résidentiels de type maisons individuelles (jusqu'à deux logements dans le bâtiment) :
  - n50 = 6,7 vol/h à 50 pascal si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les bâtiments collectifs d'habitation familiale (à partir de trois logements dans le même bâtiment) :
  - n50 = 6,7vol/h à 50 Pascals si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques1.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins

une façade extérieure exposée au site source des risques.

- pour les autres bâtiments dont l'usage n'est pas l'habitation familiale, l'objectif de performance à atteindre pour la protection des personnes est exprimé en coefficient d'atténuation cible Att = 7,35 %.

Lorsqu'une étude démontre qu'un projet est exposé à une intensité moindre et donc que le dispositif de confinement doit respecter un objectif moindre que celui mentionné au premier paragraphe, le projet permet d'assurer la protection des personnes pour cet objectif.

Dans le cas d'ERP associé à un logement attenant et communiquant, un seul local de confinement peut être prévu et dimensionné alors pour l'ensemble. Dans le cas de bâtiments pouvant accueillir plusieurs ERP, un ou plusieurs locaux de confinement peuvent être prévus communs à ces établissements. Ils sont alors dimensionnés et accessibles pour l'ensemble.

Les prescriptions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques ou à destination de stockage ne nécessitant pas de présence humaine permanente.

Ces projets font l'objet d'une étude préalable qui détermine les conditions de réalisation des constructions répondant aux objectifs de performance ci-dessus. Les études sont menées en retenant la condition atmosphérique D5 (classe de stabilité de Pasquill impliquant une atmosphère neutre, associée à une vitesse de vent de 5 m/s à une hauteur de 10 mètres).

#### **2-4 Recommandations applicables à l'aménagement des constructions existantes :**

Recommandations applicables dans la zone de recommandation définie au règlement graphique :

Pour les biens existants à la date d'approbation du PLU, il est recommandé aux propriétaires d'assurer la protection pour un effet toxique par la mise en œuvre d'un dispositif de confinement correctement dimensionné et respectant l'objectif de performance suivant, en fonction de l'usage des bâtiments et de l'exposition des locaux de confinement :

- pour les bâtiments résidentiels de type maisons individuelles (jusqu'à deux logements dans le bâtiment) :
  - n50 = 6,7 vol/h à 50 pascal si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les bâtiments collectifs d'habitation familiale (à partir de trois logements dans le même bâtiment) :
  - n50 = 6,7 vol/h à 50 Pascals si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les autres bâtiments dont l'usage n'est pas l'habitation familiale, l'objectif de performance à atteindre pour la protection des personnes est exprimé en coefficient d'atténuation cible Att = 7,35 %.

Dans le cas d'ERP associé à un logement attenant et communiquant, un seul local de confinement peut être prévu et dimensionné alors pour l'ensemble, l'objectif de performance à atteindre pour le local de confinement est alors celui fixé pour l'ERP. De plus, les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques ou à destination de stockage ne nécessitant pas de présence humaine permanente.

Ces travaux de réduction de la vulnérabilité feront l'objet d'une étude préalable qui

déterminera les conditions de réalisation des travaux répondant aux objectifs de performance ci-dessus. Les études sont menées en retenant la condition atmosphérique D5 (classe de stabilité de Pasquill impliquant une atmosphère neutre, associée à une vitesse de vent de 5 m/s à une hauteur de 10 mètres).

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

### **3.1 - Rappels**

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

### **3.2 - Prescriptions générales**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, soit directement, soit en application de l'article 682 du Code Civil (passage sur fond voisin), dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R. 111 -4 rappelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

## **ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 – Rappels**

Les dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

### **4.2 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **4.3 - Assainissement**

#### 4-3-1 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4-3-2 Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours

d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

#### **4.4 - Autres réseaux**

Les branchements aux autres réseaux doivent être réalisés en souterrain.

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

Non réglementé.

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

#### **6.1 • Définition et principes :**

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

#### **6.2 - Règles d'Implantation :**

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul par rapport à l'alignement.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

### **11.1 • Rappels et principes généraux**

Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune.

Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

### **11.2 - Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings...) doivent être enduits ou doublés par un parement.
- Les différentes parties d'une construction doivent présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

## **ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT**

### **12.1 • Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, conformément aux dispositions des articles L 332-15 (premier alinéa) et R 111-4 (a) du Code de l'Urbanisme.

### **12.2 - Règles applicables à chaque type de construction**

#### 12-2-1 Construction à usage d'habitat

Il est aménagé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement.

#### 12-2-2 Etablissements d'enseignement

- Il est aménagé :
  - une place par classe pour les établissements du 1<sup>er</sup> degré.
  - deux places par classe pour les établissements du 2<sup>nd</sup> degré.
- Ces établissements doivent en outre comporter un espace de stationnement pour les véhicules à 2 roues.

#### 12-2-3 Autres établissements

Des places de stationnement sont aménagées. Le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil.

### **ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public.

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

### **ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# CHAPITRE V

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

### RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.

Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421-1 du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement exposés au bruit de la RD 930 classée voie de catégorie 3 sont soumis à des normes d'isolement acoustiques conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999, relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

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

**Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article UI2 :**

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière, **hormis dans le secteur U1a**,
- Les nouvelles installations de type Seveso sont strictement interdites,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules,
- Les lotissements à usage d'habitation,
- Les hôtels et restaurants,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les constructions légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux,
- L'aménagement de terrains de camping et l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

En sus, dans les secteurs UIb et UIB, tous les projets nouveaux sont interdits (sauf projets définis à l'article UI2), notamment :

- la construction d'ERP,
- les constructions d'habitations individuelles ou collectives,
- les habitations légères de loisirs.

En sus, dans le secteur **UIab**, UIg, tous les projets nouveaux sont interdits (sauf projets définis à l'article UI2), notamment :

- le changement de destination des constructions existantes,
- les constructions, extensions et réaménagements à usage d'habitation ou de locaux de sommeil ;
- d'implantations ou extensions d'ERP.

Dans le secteur Ulr, tout nouveau projet est strictement interdit à l'exception de ceux listés à l'article UI2.

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

### **2-1 Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans toute la zone (sauf dans les secteurs Ulb, UIB, Ulg et Ulr)**

- Les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.
- Les constructions et installations destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse de logements nécessaires pour le gardiennage, la sécurité et le fonctionnement des activités autorisées dans la zone.
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités à condition :
  - de la réalisation des équipements internes nécessaires à l'opération,
  - et d'un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et d'organisation foncière.
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.
- Les constructions à usage commercial, de bureaux, d'entrepôts, si elles constituent le complément normal d'une activité existants dans la zone et si elles sont implantées sur la même unité foncière.
- Les installations et travaux divers définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme à condition :
  - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.
- L'aménagement et l'extension ainsi que tous travaux, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés) à condition d'être nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service public (voie ferrée notamment).
- **En sus, dans le secteur Ula, les constructions et installations à usage agricole sont autorisées.**

### **2-2 Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans le secteur Ulab et Ulb :**

- l'installation d'ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) ainsi que les constructions et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement sous réserve de l'application des réglementations existantes et d'être compatible avec l'établissement à l'origine des risques.
- les constructions annexes, contiguës ou non aux habitations, ayant pour objet de créer une surface de plancher relevant strictement du régime de la déclaration préalable et ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente,
- l'installation d'activités sans fréquentation permanente,
- les travaux de reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés depuis moins de 10 ans par référence à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme
- les équipements et infrastructures destinées à la desserte des activités ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou nécessaire au bon fonctionnement de la zone.
- les extensions liées aux ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) sans remise en cause des capacités techniques et organisationnelles de la protection,
- les changements de destination de bâtiments existants vers des ICPE autorisées (soumises à

autorisation ou à enregistrement) à condition que l'activité soit compatible avec son environnement

- les extensions de bâtiments industriels, d'entrepôts, d'artisanat ou de service (hors activité ERP) sans remise en cause des capacités techniques et organisationnelles de la protection et sans création d'établissement recevant du public,
- les extensions limitées des constructions à usage d'habitation à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée de plus de 20m<sup>2</sup> par rapport à sa surface à compter de la date d'approbation du PLU,
- les travaux d'équipements, les aménagements et installations destinés à réduire les conséquences des risques technologiques,
- les travaux d'aménagement, d'entretien, de réparation, de rénovation, de mise aux normes des bâtiments ou infrastructures.

### **2-3 Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans le secteur UIB :**

- l'installation d'ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) ainsi que les constructions et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement sous réserve de l'application des réglementations existantes et d'être compatible avec les établissements à l'origine du risque,
- l'installation d'activités sans fréquentation permanente,
- les travaux de reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés depuis moins de 10 ans par référence à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme
- les équipements et infrastructures destinés à la desserte des activités ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou nécessaires au fonctionnement de la zone.
- les extensions liées aux ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) sans remise en cause des capacités techniques et organisationnelles de la protection,
- les changements de destination de bâtiments existants vers des ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) à condition que l'activité soit compatible avec son environnement
- les extensions de bâtiments industriels, d'entrepôts, d'artisanat ou de service (hors activité ERP) sans remise en cause des capacités techniques et organisationnelles de la protection, n'ayant pas pour conséquence l'augmentation du nombre de personnes exposées et sans création d'établissement recevant du public,
- les travaux d'équipements, les aménagements et installations destinés à réduire les conséquences des risques technologiques.
- les travaux d'aménagement, d'entretien, de réparation, de rénovation, de mise aux normes des bâtiments ou infrastructures.

### **2-4 Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans le secteur UIg :**

Sous réserve qu'ils soient présentés par l'entreprise qui est à l'origine des aléas technologiques, sont autorisés :

- les constructions, extensions et réaménagements nécessaires au gardiennage ou à la surveillance,
- l'implantation ou l'extension du restaurant d'entreprise.

### **2-5 Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans le secteur Ulr :**

- l'installation d'ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) ainsi que les constructions et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement ou au fonctionnement des activités de l'industriel à l'origine du risque, sous réserve de l'application des réglementations existantes et d'être compatible avec les établissements à l'origine du risque,
- l'installation d'activités sans fréquentation permanente,
- les travaux de reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés depuis moins de 10 ans par référence à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme
- les équipements et infrastructures destinées à la desserte des activités ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou nécessaires au fonctionnement de la zone.

- les extensions liées aux ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) sans remise en cause des capacités techniques et organisationnelles de la protection,
- les changements de destination de bâtiments existants vers des ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) à condition que l'activité soit compatible avec son environnement
- les extensions strictement nécessaires à la mise aux normes liées aux conditions de mise en sécurité et dont la surface de plancher est exclusivement justifiée au strict besoin des aménagements pour la mise en sécurité des personnes,
- les travaux d'équipements, les aménagements et les installations destinés à réduire les conséquences des risques technologiques,
- les travaux d'aménagement, d'entretien, de réparation, de rénovation, de mises aux normes des bâtiments ou des infrastructures.

## **2-6 Prescriptions applicables aux nouveaux projets situés dans la zone de recommandation définie au règlement graphique :**

En application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, les projets autorisés par le présent règlement permettent d'assurer la protection des personnes pour un effet toxique par la mise en œuvre d'un dispositif de confinement correctement dimensionné et respectant l'objectif de performance suivant, fonction de l'usage des bâtiments et de l'exposition des locaux de confinement :

- pour les bâtiments résidentiels de type maisons individuelles (jusqu'à deux logements dans le bâtiment) :
  - n50 = 6,7 vol/h à 50 pascal si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les bâtiments collectifs d'habitation familiale (à partir de trois logements dans le même bâtiment) :
  - n50 = 6,7vol/h à 50 Pascals si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques1.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les autres bâtiments dont l'usage n'est pas l'habitation familiale, l'objectif de performance à atteindre pour la protection des personnes est exprimé en coefficient d'atténuation cible Att =7,35 %.

Lorsqu'une étude démontre qu'un projet est exposé à une intensité moindre et donc que le dispositif de confinement doit respecter un objectif moindre que celui mentionné au premier paragraphe, le projet permet d'assurer la protection des personnes pour cet objectif.

Dans le cas d'ERP associé à un logement attenant et communiquant, un seul local de confinement peut être prévu et dimensionné alors pour l'ensemble. Dans le cas de bâtiments pouvant accueillir plusieurs ERP, un ou plusieurs locaux de confinement peuvent être prévus communs à ces établissements. Ils sont alors dimensionnés et accessibles pour l'ensemble.

Les prescriptions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques ou à destination de stockage ne nécessitant pas de présence humaine permanente.

Ces projets font l'objet d'une étude préalable qui détermine les conditions de réalisation des constructions répondant aux objectifs de performance ci-dessus. Les études sont menées en retenant la condition atmosphérique D5 (classe de stabilité de Pasquill impliquant une atmosphère neutre, associée à une vitesse de vent de 5 m/s à une hauteur de 10 mètres).

## **2-7 Recommandations applicables à l'aménagement des constructions existantes :**

### Recommandations applicables dans le secteur les secteurs Ulb, UIB, UIg et UIr

Pour les biens existants à la date d'approbation du PLU il est recommandé aux propriétaires de compléter les travaux de réduction de vulnérabilité prescrits et mis en œuvre à hauteur de 10 % de la valeur vénale ou estimée des biens, dans le cas où ces derniers ne permettent pas d'atteindre l'objectif de performance fixé par l'article du règlement correspondant à la zone où se situe le bien.

### Recommandations applicables dans la zone de recommandation définie au règlement graphique :

Pour les biens existants à la date d'approbation du PLU, il est recommandé aux propriétaires d'assurer la protection pour un effet toxique par la mise en œuvre d'un dispositif de confinement correctement dimensionné et respectant l'objectif de performance suivant, en fonction de l'usage des bâtiments et de l'exposition des locaux de confinement :

- pour les bâtiments résidentiels de type maisons individuelles (jusqu'à deux logements dans le bâtiment) :
  - n50 = 6,7 vol/h à 50 pascal si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
  
- pour les bâtiments collectifs d'habitation familiale (à partir de trois logements dans le même bâtiment) :
  - n50 = 6,7vol/h à 50 Pascals si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques1.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les autres bâtiments dont l'usage n'est pas l'habitation familiale, l'objectif de performance à atteindre pour la protection des personnes est exprimé en coefficient d'atténuation cible Att =7,35 %.

Dans le cas d'ERP associé à un logement attenant et communiquant, un seul local de confinement peut être prévu et dimensionné alors pour l'ensemble, l'objectif de performance à atteindre pour le local de confinement est alors celui fixé pour l'ERP. De plus, les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques ou à destination de stockage ne nécessitant pas de présence humaine permanente.

Ces travaux de réduction de la vulnérabilité feront l'objet d'une étude préalable qui déterminera les conditions de réalisation des travaux répondant aux objectifs de performance ci-dessus. Les études sont menées en retenant la condition atmosphérique D5 (classe de stabilité de Pasquill impliquant une atmosphère neutre, associée à une vitesse de vent de 5 m/s à une hauteur de 10 mètres).

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

### **3.1 -Rappels**

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

### **3.2 - Prescriptions générales**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte

à la circulation automobile dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de véhicules de service.

- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111 -4 rappelé ci-dessus.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci- dessus.

### **3.3-Prescriptions particulières**

#### **3-3-1 Accès**

Aucun nouvel accès n'est autorisé le long de la RD 930

#### **3-3-2 Voirie**

La largeur de chaussée des voies nouvelles, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 7 mètres.

Les voies en impasse sont interdites, sauf à titre transitoire, s'il s'agit d'une opération d'aménagement réalisée par tranches successives. Dans ce cas, elles sont aménagées, dans leur partie terminale, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (sécurité incendie, véhicule de service,...).

## **ARTICLE UI 4 : DESERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1-Rappels**

Les dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

### **4.2 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **4.3 - Assainissement**

#### **4-3-1 Eaux pluviales**

• Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

• Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

• En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4-3-2 Eaux usées**

• Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

• Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

#### **4.4 - Autres réseaux**

Les branchements aux autres réseaux, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

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

Non réglementé.

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

#### **6.1 - Définition et principes :**

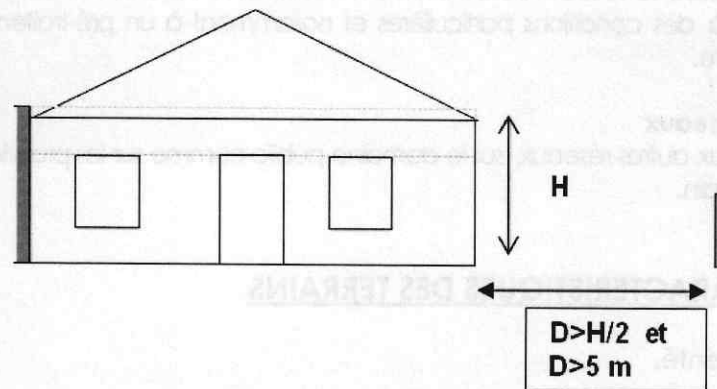
- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

#### **6.2 - Règles d'Implantation :**

Les constructions sont implantées à 5m minimum de l'alignement

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.



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

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale, égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée du sol naturel au point le plus haut de la construction avec un minimum de 4 mètres.

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

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80% de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET LEURS PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

#### **11.1 - Rappels et principes généraux**

- Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune.

Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

#### **11.2 - Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent

## **11.3 -rescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **11.3-1 Prescriptions générales**

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement,
- Les différentes parties d'une construction doivent présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux. • Les annexes et extensions doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de terrain et non visibles de l'espace public, des adaptations sont admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois,....
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant sont identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Nonobstant les dispositions ci-après, des dispositions particulières sont admises, notamment pour la volumétrie et les percements, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public, d'un équipement collectif, ou d'une activité, lorsque sa nature ou le parti architectural le justifie.

### **11.3.2 Toitures**

#### 11-3-2-1 Volume et implantation

- Les toitures des bâtiments à usage d'activités, de commerces, des bâtiments publics, auront une pente minimale de 5°.
- Des adaptations peuvent être admises pour les parcelles d'angle et dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions ci-dessus.
- Les toitures terrasses sont admises.

#### 11-3-2-2 Matériaux

- Les matériaux de couverture utilisés pour les habitations, leurs dépendances et particulièrement pour tous les bâtiments sur rue, sont traditionnels ou proches de ceux-ci.
- Pour les autres bâtiments de volumétrie très différente, tels que ceux définis ci-dessus (paragraphe 3-1 alinéa 2), le bac acier pourra être utilisé. Mais dans ce cas, il est laqué ou teinté dans une couleur similaire aux matériaux traditionnels pour rechercher la meilleure intégration aux bâtiments environnante.

### **11.3.3 Aspect des façades**

- Sont interdits :
  - Les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres,...),
  - Les matériaux d'aspect pierres bosselées (sauf extension d'une construction existante réalisée ainsi),
  - Les matériaux industrialisés bruts (fibrociment, tôle, bardage PVC,...).
- Suivant la nature des matériaux employés, on respectera les prescriptions ci-après :
- Les briques creuses utilisées à l'état brut sont interdites.
- Les couleurs sont choisies parmi les teintes des briques traditionnelles locales : Rouges orangés, Bruns rouges. Sont exclues les briques de teinte claire (jaunes, beiges, flammées, grises...).
- Pour les bâtiments de volumétrie très différente, tels que ceux définis ci-avant (paragraphe 3-1 alinéa 2), le bac acier ou le bardage pourra être utilisé. Mais dans ce cas, les couleurs doivent être dénuées d'agressivité.
- Les enduits sont d'aspect gratté, taloché, gratté-grésé,...

Le blanc pur est exclu.

#### **11-3-4 Les menuiseries**

Les fenêtres, portes, portails et volets, lorsqu'ils ne sont pas blancs, sont peints ou teintés dans la masse et les couleurs choisies parmi les teintes suivantes :

- blanc cassé à gris clair,
- gamme des bleus,
- gamme des verts,
- les bruns à bruns rouges.

#### **11-3-5 Clôtures**

Les clôtures sur rue sont édifiées à l'alignement des voies et espaces publics. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants).

##### **sur voie avec accès, (façade principale)**

-Les clôtures sur rue sont édifiées à l'alignement des voies et espaces publics. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants). Elles sont constituées :

- soit, d'un muret d'une hauteur de 0,80 mètre maximum, surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical ou d'une lisse horizontale, comportant éventuellement des pilastres d'une hauteur supérieure, encadrant portes et portails. La hauteur de l'ensemble ne dépasse pas 1,80 m. Le muret et la grille peuvent être doublés d'une haie.

- soit par un grillage ou des panneaux soudés, doublé ou non d'une haie. Les panneaux sont fixés sur des supports métalliques fins. Les poteaux en béton, sont interdits. La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 m.

##### **sur rue hors façade principale**

-sont autorisés les murs dont la hauteur n'excède pas 1,80 m . L'utilisation de matériaux bruts n'est pas autorisée sans être recouverts de parements ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings

Sont interdits

- dans tous les cas : les grillages surmontés de fils de fer barbelé,
- en façade principale : les clôtures en plaque de béton armé sauf celles d'une hauteur maximum de 0,20 m sont tolérées, les clôtures ou éléments de clôtures en pierre reconstituée, à bossage, les grilles en fer forgé très ouvragées et les décors "originaux",

#### **11-3-6 Traitement des abords**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment dos, enterrées, ou masquées par un écran végétal.

## **ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT**

### **12.1 - Prescriptions générales**

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, conformément aux dispositions des articles L 332-15 (premier alinéa) et R 111-4 (a) du Code de l'Urbanisme. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions des

constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, s'il n'y a pas de changement d'affectation et de création de logements supplémentaires et lorsque la configuration ou la superficie du terrain ainsi que l'implantation des bâtiments existants ne permettent pas la réalisation de la totalité des places de stationnement.

## **12.2 - Règles applicables à chaque type de construction**

### **12.2-1 Construction à usage d'habitat**

Il est aménagé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement.

### **12.2-2 Bureaux publics ou privés**

Il est aménagé une place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> de plancher de surface de plancher nette.

### **12.2-3 Autres établissements**

Des places de stationnement sont aménagées. Le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil.

## **12.3 - Règles applicables en cas d'impossibilité**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir.

## **ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public.

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

## **ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UI 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UI 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# CHAPITRE VI

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC

### RAPPEL

La zone 1AUC est destinée à accueillir des activités.

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421-1 du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement exposés au bruit de la RD 930 classée voie de catégorie 3 sont soumis à des normes d'isolement acoustiques conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999, relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

### **ARTICLE 1AUC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article 2 :**

- Les constructions et installations destinées à l'industrie, l'artisanat et l'agriculture,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôts non commerciaux,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités artisanales ou industrielles,
- Les installations classées et l'extension des installations classées existantes, soumises à autorisation, dont la présence est incompatible avec le caractère de la zone et l'environnement urbain,
- Les bâtiments d'élevage dont la présence est incompatible avec le caractère de la zone et l'environnement urbain,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les abris de chasse, poche ou jardins de plus de 10 m<sup>2</sup>,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

**Prescriptions applicables aux nouveaux projets situés dans la zone de recommandation définie au règlement graphique :**

En application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, les projets autorisés par le présent règlement permettent d'assurer la protection des personnes pour un effet toxique par la mise en œuvre d'un dispositif de confinement correctement dimensionné et respectant l'objectif de performance suivant, fonction de l'usage des bâtiments et de l'exposition des locaux de confinement :

- pour les bâtiments résidentiels de type maisons individuelles (jusqu'à deux logements dans le bâtiment) :
  - $n_{50} = 6,7$  vol/h à 50 pascal si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - $n_{50} = 1,2$  vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les bâtiments collectifs d'habitation familiale (à partir de trois logements dans le même bâtiment) :
  - $n_{50} = 6,7$  vol/h à 50 Pascals si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - $n_{50} = 1,2$  vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les autres bâtiments dont l'usage n'est pas l'habitation familiale, l'objectif de performance à atteindre pour la protection des personnes est exprimé en coefficient d'atténuation cible  $Att = 7,35$  %.

Lorsqu'une étude démontre qu'un projet est exposé à une intensité moindre et donc que le dispositif de confinement doit respecter un objectif moindre que celui mentionné au premier paragraphe, le projet permet d'assurer la protection des personnes pour cet objectif.

Dans le cas d'ERP associé à un logement attenant et communiquant, un seul local de confinement peut être prévu et dimensionné alors pour l'ensemble. Dans le cas de bâtiments pouvant accueillir plusieurs ERP, un ou plusieurs locaux de confinement peuvent être prévus communs à ces établissements. Ils sont alors dimensionnés et accessibles pour l'ensemble.

Les prescriptions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques ou à destination de stockage ne nécessitant pas de présence humaine permanente.

Ces projets font l'objet d'une étude préalable qui détermine les conditions de réalisation des constructions répondant aux objectifs de performance ci-dessus. Les études sont menées en retenant la condition atmosphérique D5 (classe de stabilité de Pasquill impliquant une atmosphère neutre, associée à une vitesse de vent de 5 m/s à une hauteur de 10 mètres).

### **Recommandations applicables à l'aménagement des constructions existantes :**

#### Recommandations applicables dans la zone de recommandation définie au règlement graphique :

Pour les biens existants à la date d'approbation du PLU, il est recommandé aux propriétaires d'assurer la protection pour un effet toxique par la mise en œuvre d'un dispositif de confinement correctement dimensionné et respectant l'objectif de performance suivant, en fonction de l'usage des bâtiments et de l'exposition des locaux de confinement :

- pour les bâtiments résidentiels de type maisons individuelles (jusqu'à deux logements dans le bâtiment) :
  - $n_{50} = 6,7$  vol/h à 50 pascal si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.

- $n_{50} = 1,2$  vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les bâtiments collectifs d'habitation familiale (à partir de trois logements dans le même bâtiment) :
  - $n_{50} = 6,7$  vol/h à 50 Pascals si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - $n_{50} = 1,2$  vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les autres bâtiments dont l'usage n'est pas l'habitation familiale, l'objectif de performance à atteindre pour la protection des personnes est exprimé en coefficient d'atténuation cible  $Att = 7,35\%$ .

Dans le cas d'ERP associé à un logement attenant et communiquant, un seul local de confinement peut être prévu et dimensionné alors pour l'ensemble, l'objectif de performance à atteindre pour le local de confinement est alors celui fixé pour l'ERP. De plus, les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques ou à destination de stockage ne nécessitant pas de présence humaine permanente.

Ces travaux de réduction de la vulnérabilité feront l'objet d'une étude préalable qui déterminera les conditions de réalisation des travaux répondant aux objectifs de performance ci-dessus. Les études sont menées en retenant la condition atmosphérique D5 (classe de stabilité de Pasquill impliquant une atmosphère neutre, associée à une vitesse de vent de 5 m/s à une hauteur de 10 mètres).

## **ARTICLE 1AUC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations destinées au commerce, à l'artisanat, à l'hôtellerie-restauration à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.

Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités commerciales à condition :

- de la réalisation des équipements internes nécessaires à l'opération,
- et d'un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et d'organisation foncière

Les installations classées liées à une activité commerciale, soumises à déclaration ou à autorisation, à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.

Les constructions et installations destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse de logements nécessaires pour le gardiennage, la sécurité et le fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

Les constructions à usage de bureaux, de services

Les constructions et installations publiques ou privées nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les équipements publics et les établissements culturels.

Les constructions d'entrepôts liés à une activité commerciale.

Les installations et travaux divers définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme à condition :

- d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.

Les équipements publics et les constructions y compris à vocation d'habitat rendues nécessaire pour son fonctionnement.

Les constructions et installations destinées à l'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans ta mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.

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

### **3.1-Rappels**

Les dispositions de l'article R.111 -4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

### **3.2 -Prescriptions générales**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir **accès à** une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de service **et dont la largeur est d'au minimum de 5 mètres**.
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-4 rappelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire ou **d'aménager** peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

### **3.3 - Prescriptions particulières**

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 930

## **ARTICLE 1AUC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 -Rappels**

- Les dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

### **4.2 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **4.3 - Assainissement**

#### **4-3-1 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre

écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4-3-2 Eaux usées**

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

#### **4.4 - Autres réseaux**

Les branchements aux autres réseaux, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 1AUC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1 - Définition et principes :**

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction.

- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par [Inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

#### **6.2 - Règles d'implantation :**

Les constructions sont implantées à 10 m minimum de l'alignement ; cependant, ce recul pourra être ramené à 5 m pour les bureaux, les services ou logements.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres ( cf illustration article UA 7).

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres.

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

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée pour les équipements publics.

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

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 20 mètres.
- Une hauteur supérieure est admise :
  - pour les équipements d'infrastructure,
  - pour les autres équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient et à condition que le projet soit étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti.

## **ARTICLE 1AUC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

### **11.1 - Rappels et principes généraux**

- Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune.

Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

### **11.2 - Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent

## 11.3 - Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### 11-3-1 Prescriptions générales

- Les matériaux destinés à être recouverte (brique creuse, parpaings...) doivent être enduits ou être doublés par un parement sauf dans le cas de l'utilisation du béton.
- Les différentes parties d'une construction doivent présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les annexes et extensions doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de terrain et non visibles de l'espace public, des adaptations sont admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois....

### 11-3-2 Toitures

#### 11-3-2-1 Volume et Implantation

- Les toitures des bâtiments à usage d'activités, de commerces, des bâtiments publics, auront une pente minimale de 5°. Les toitures terrasses sont autorisées
- Des adaptations peuvent être admises pour les parcelles d'angle et dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions ci-dessus.

#### 11-3-2-2 Matériaux

- Les matériaux de couverture utilisés pour les habitations, leurs dépendances et particulièrement pour tous les bâtiments sur rue, sont traditionnels ou proches de ceux-ci.
- Pour les autres bâtiments de volumétrie très différente, tels que ceux définis ci-dessus (paragraphe 3-1 alinéa 2), le bac acier pourra être utilisé. Mais dans ce cas, il est laqué ou teinté dans une couleur similaire aux matériaux traditionnels pour rechercher la meilleure intégration aux bâtiments environnants.

### 11-3-3 Aspect des façades

Pour les terrains, jouxtant la RD 930, les constructions doivent présenter un même traitement de qualité de l'ensemble des façades.

- Sont interdits :
  - Les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres...),
  - Les matériaux d'aspect pierres bosselées (sauf extension d'une construction existante réalisée ainsi),
  - Les matériaux industrialisés bruts (fibrociment, tôle, bardage PVC...).
- Suivant la nature des matériaux employés, on respectera les prescriptions ci-après :
  - Les briques creuses utilisées à l'état brut sont interdites. Leurs couleurs sont choisies parmi les teintes des briques traditionnelles locales : Rouges orangés, Bruns rouges. Sont exclues les briques de teinte claire (jaunes, beiges, flammées, grises ...).
  - Pour les bâtiments de volumétrie très différente, tels que ceux définis ci-dessus (paragraphe 3-1 alinéa 2), le bac acier ou le bardage pourra être utilisé. Mais dans ce cas, les couleurs doivent être dénuées d'agressivité.
    - Les enduits sont d'aspect gratté, taloche, gratté-grésé, ... Le blanc pur est exclu.

### 11.3.4 Les menuiseries

Les fenêtres, portes, portails et volets, lorsqu'ils ne sont pas blancs, sont peints ou teintés dans la masse et les couleurs choisies parmi les teintes ci-après :

- blanc cassé à gris,
- gamme des bleus,
- les bruns à bruns rouges

### 11-3-5 Clôtures

Elles sont constituées :

#### sur voie avec accès, (façade principale)

• Les clôtures sur rue sont édifiées à l'alignement des voies et espaces publics. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants). Elles sont constituées :

- soit, d'un muret d'une hauteur de 0,80 mètre maximum, surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical ou d'une lisse horizontale, comportant éventuellement des pilastres d'une hauteur supérieure, encadrant portes et portails. La hauteur de l'ensemble ne dépasse pas 1,80 m. Le muret et la grille peuvent être doublés d'une haie.

- soit par un grillage ou des panneaux soudés, doublé ou non d'une haie. Les panneaux sont fixés sur des supports métalliques fins. Les poteaux en béton, sont interdits. La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 m.

#### sur rue hors façade principale

• sont autorisés les murs dont la hauteur n'excède pas 1,80 m. L'utilisation de matériaux bruts n'est pas autorisée sans être recouverts de parements ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings

Sont interdits

- dans tous les cas : les grillages surmontés de fils de fer barbelé,
- en façade principale : les clôtures en plaque de béton armé sauf celles d'une hauteur maximum de 0,20 m sont tolérées, les clôtures ou éléments de clôtures en pierre reconstituée, à bossage, les grilles en fer forgé très ouvragées et les décors "originaux",

### 11-3-6 Traitement des abords

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment clos, enterrées, ou masquées par un écran végétal.

## ARTICLE 1AUC 12 : STATIONNEMENT

### 12.1 - Prescriptions générales

• Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, conformément aux dispositions des articles L 332-15 (premier alinéa) et R 111-4 (a) du Code de l'Urbanisme.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

• Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, s'il n'y a pas de changement d'affectation et de création de logements supplémentaires et lorsque la configuration ou la superficie du terrain ainsi que l'implantation des bâtiments existants ne permettent pas la réalisation de la totalité des places de stationnement.

### 12.2 – Règles applicables à chaque type de construction

#### 12-2-1 Construction à usage d'habitat

Il est aménagé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher de surface de plancher nette avec un minimum de deux places par logement.

**12-2-2 Bureaux publics ou privés/ services**

Il est aménagé une place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12-2-3 Commerces**

Il est aménagé une place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette affectée à la vente.

**12-2-4 Autres établissements**

Des places de stationnement sont aménagées. Le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil.

**ARTICLE 11AUC 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public.

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

**ARTICLE 1AUC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUC 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUC 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE VII

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUH

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU. est approuvé.
- Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 AUH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article I AUh 2 :**

- Les constructions et installations destinées à l'habitation,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les abris de chasse, pêche ou jardins de plus de 10 m<sup>2</sup>,
- Les constructions et installations destinées aux bureaux,
- Les constructions et installations destinées au commerce,
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules,
- Les Installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivante du Code de l'Urbanisme :
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules,
  - les affouillements ou exhaussements du sol,
  - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

### **ARTICLE 1 AUH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions définies :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
  - soit de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone
  - et d'un aménagement cohérent du secteur, conformément aux principes définis par

le PADD ou en annexe du présent règlement

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat et au commerce à condition :
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
  - de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'article 13, ci-après.
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
  - les affouillements ou exhaussements du sol,
  - les aires de stationnement de plus de dix véhicules. A condition :
  - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les constructions et installations à usage de sports et de loisirs à condition :
  - que soit réalisé un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et d'organisation foncière
  - que toutes précautions soient prises pour éviter les nuisances, sonores notamment, pour les zones contiguës.

**Prescriptions applicables aux nouveaux projets situés dans la zone de recommandation définie au règlement graphique :**

En application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, les projets autorisés par le présent règlement permettent d'assurer la protection des personnes pour un effet toxique par la mise en œuvre d'un dispositif de confinement correctement dimensionné et respectant l'objectif de performance suivant, fonction de l'usage des bâtiments et de l'exposition des locaux de confinement :

- pour les bâtiments résidentiels de type maisons individuelles (jusqu'à deux logements dans le bâtiment) :
  - n50 = 6,7 vol/h à 50 pascal si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les bâtiments collectifs d'habitation familiale (à partir de trois logements dans le même bâtiment) :
  - n50 = 6,7vol/h à 50 Pascals si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques].
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les autres bâtiments dont l'usage n'est pas l'habitation familiale, l'objectif de performance à atteindre pour la protection des personnes est exprimé en coefficient d'atténuation cible Att =7,35 %.

Lorsqu'une étude démontre qu'un projet est exposé à une intensité moindre et donc que le dispositif de confinement doit respecter un objectif moindre que celui mentionné au premier paragraphe, le projet permet d'assurer la protection des personnes pour cet objectif.

Dans le cas d'ERP associé à un logement attenant et communiquant, un seul local de confinement peut être prévu et dimensionné alors pour l'ensemble. Dans le cas de bâtiments pouvant accueillir plusieurs ERP, un ou plusieurs locaux de confinement peuvent être prévus

communs à ces établissements. Ils sont alors dimensionnés et accessibles pour l'ensemble.

Les prescriptions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques ou à destination de stockage ne nécessitant pas de présence humaine permanente.

Ces projets font l'objet d'une étude préalable qui détermine les conditions de réalisation des constructions répondant aux objectifs de performance ci-dessus. Les études sont menées en retenant la condition atmosphérique D5 (classe de stabilité de Pasquill impliquant une atmosphère neutre, associée à une vitesse de vent de 5 m/s à une hauteur de 10 mètres).

### **Recommandations applicables à l'aménagement des constructions existantes :**

#### Recommandations applicables dans la zone de recommandation définie au règlement graphique :

Pour les biens existants à la date d'approbation du PLU, il est recommandé aux propriétaires d'assurer la protection pour un effet toxique par la mise en œuvre d'un dispositif de confinement correctement dimensionné et respectant l'objectif de performance suivant, en fonction de l'usage des bâtiments et de l'exposition des locaux de confinement :

- pour les bâtiments résidentiels de type maisons individuelles (jusqu'à deux logements dans le bâtiment) :
  - n50 = 6,7 vol/h à 50 pascal si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
  
- pour les bâtiments collectifs d'habitation familiale (à partir de trois logements dans le même bâtiment) :
  - n50 = 6,7vol/h à 50 Pascals si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques<sup>1</sup>.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
  
- pour les autres bâtiments dont l'usage n'est pas l'habitation familiale, l'objectif de performance à atteindre pour la protection des personnes est exprimé en coefficient d'atténuation cible Att =7,35 %.

Dans le cas d'ERP associé à un logement attenant et communiquant, un seul local de confinement peut être prévu et dimensionné alors pour l'ensemble, l'objectif de performance à atteindre pour le local de confinement est alors celui fixé pour l'ERP. De plus, les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques ou à destination de stockage ne nécessitant pas de présence humaine permanente.

Ces travaux de réduction de la vulnérabilité feront l'objet d'une étude préalable qui déterminera les conditions de réalisation des travaux répondant aux objectifs de performance ci-dessus. Les études sont menées en retenant la condition atmosphérique D5 (classe de stabilité de Pasquill impliquant une atmosphère neutre, associée à une vitesse de vent de 5 m/s à une hauteur de 10 mètres).

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

### **3.1 – Rappels**

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

### **3.2 - Prescriptions générales**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-4 rappelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

### **3.3 - Prescriptions particulières**

#### **3-3-1 Accès**

- Dans les ensembles de constructions groupées, les accès sont regroupés afin de réduire le nombre de débouchés sur la voie.
- Les groupes de garages et aires de stationnement soumises à autorisation ne doivent comporter qu'un débouché (entrée et sortie par le même accès) ou deux (une entrée et une sortie) sur la voie.

#### **3-3-2 Voirie**

Les voies de desserte des zones et secteurs sont réalisées selon les principes définis par le PADD ou annexés au présent règlement, notamment en ce qui concerne les raccordements avec les voies existantes ou à créer. Toutefois, d'autres tracés et débouchés sont recherchés si le parti d'aménagement le justifie et à condition de respecter les principes de liaisons avec les voiries existantes ou à créer.

Les voies en impasse sont interdites, sauf à titre transitoire, s'il s'agit d'une opération d'aménagement réalisée par tranches successives.

Dans ce cas, elles sont aménagées, dans leur partie terminale, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (y compris engins de lutte contre l'incendie et véhicules de services).

- Les prescriptions figurant dans le PADD et /ou les schémas annexés au présent règlement doivent être respectées dans leurs principes, y compris en termes de liaisons piétonnes.

## **ARTICLE 1 AUH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 – Rappels**

Les dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

### **4.2 -Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **4.3 - Assainissement**

#### **4-3-1 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre

écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4-3-2 Eaux usées**

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

#### **4.4 – Autres réseaux**

Les branchements aux autres réseaux, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 1 AUH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé,

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

#### **6.1 - Définition et principes :**

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettent l'accès au terrain d'assise de ladite construction.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'Inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R.332-15 du Code de l'Urbanisme.

#### **6.2 - Règles d'implantation :**

Les constructions à usage d'habitat sont implantées à l'alignement des voies de desserte ou avec un recul de 5 minimum par rapport à cet alignement

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

- Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres.
- En cas de lotissements ou d'opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble, les marges de reculement résultant des dispositions ci-dessus peuvent être mesurées entre les façades des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.

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

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- Elle est portée à 40 % pour les constructions non exclusivement affectées à l'habitation et ses annexes.
- Ces dispositions ne sont pas applicables pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres à l'égout soit rez de chaussée, un étage et un niveau de combles.
- Une hauteur supérieure est admise pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet soit particulièrement étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti.

## **ARTICLE 1 AUH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

### **11.1 - Rappels et principes généraux**

- Les dispositions de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune.

Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

## **11.2 - Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains**

Sans objet.

## **11.3 - Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les prescriptions ci-après visent à respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Elles peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'architecture contemporaine c'est-à-dire pour un projet de bâtiment utilisant un vocabulaire architectural contemporain dans le sens "d'innovant", ou faisant preuve d'une recherche ou d'un design visant - par des proportions cohérentes avec l'échelle de la commune - à une insertion sensible.

Dans le cas d'architecture traditionnelle, les prescriptions ci-après s'appliquent :

### **11-3-1 Prescriptions générales**

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions ci-après,
- Les différentes parties d'une construction doivent présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les annexes et extensions doivent être construites en harmonie avec la construction principale. Toutefois pour les annexes et abris de jardin non visibles de l'espace public, des adaptations sont admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois.... La tôle ne peut être utilisée qu'en toiture sous forme de bac acier.
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant sont identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Nonobstant les dispositions ci-après, des dispositions particulières sont admises, notamment pour la volumétrie et les percements, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public, d'un équipement collectif, ou d'une vitrine commerciale, lorsque sa nature ou le parti architectural le justifie.

### **11-3-2 Toitures**

#### 11-3-2-1 Volume et implantation

- Les toitures des constructions implantées à l'alignement ou directement visibles de la voie publique sont à deux pans, une pente inférieure est admise avec un minimum de 5°. Les toitures-terrasses sont autorisées
- Pour les bâtiments annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> adossés à la limite de propriété, à un mur ou à un bâtiment principal, la toiture terrasse ou un seul pan est admis.

#### 11-3-2-2 Percements

- L'éclairage des combles est assuré :
  - Soit par des ouvertures en pignon,
  - Soit par des ouvertures en toiture.
  - Soit des châssis de toit contenus dans le plan des versants, dont les proportions resteront en rapport avec la toiture et plus hautes que larges.
- Les relevés de toiture, dits "chien assis", sont interdits.

### 11-3-2-3 Matériaux

- Les matériaux de couverture utilisés pour les habitations y compris extension), leurs dépendances sont traditionnelles ou s'il s'agit de matériaux de substitution, ils sont de teinte et d'appareillage identiques.
- On retiendra particulièrement :
  - L'ardoise,
  - La tuile plate petit moule traditionnel, rouge brun à brun foncé,
  - La tuile mécanique petit moule 20 au m<sup>2</sup> minimum d'aspect plat, sans côte apparente, rouge brun à brun foncé.
- Pour les autres bâtiments de volumétrie très différente, tels que ceux définis ci-dessus (paragraphe 3-1 alinéa 2), le bac acier pourra être utilisé. Mais dans ce cas, il est taqué ou teinté dans une couleur similaire aux matériaux traditionnels pour rechercher la meilleure intégration aux bâtiments environnants.

#### 11-3-3 Aspect des façades

- Sont interdits pour les nouvelles constructions ou les extensions :
  - Les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres...),
  - Les matériaux d'aspect pierres bosselées (sauf extension d'une contraction existante réalisée ainsi),
  - Les matériaux industrialisés bruts (fibrociment, tôle, bardage PVC...).
- Suivant la nature des matériaux employés, on respectera les prescriptions ci-après pour les murs :
- Les briques creuses utilisées à l'état brut sont interdites.
- Les couleurs sont choisies parmi les teintes des briques traditionnelles locales :
  - Rouges orangés,
  - Bruns rouges.
- Les enduits sont d'aspect gratté, taloché, gratté-grésé....

Le blanc pur est exclu.

#### 11-3-4 Menuiseries

- Les menuiseries doivent respecter les proportions traditionnelles de l'architecture locale.
- Les volets sont :
  - soit, pleins en planches verticales,
  - soit persiennés - en totalité ou en partie.

Les volets roulants sont admis, s'ils sont encastrés et intégrés à la façade.

- Les fenêtres, portes, portails et volets, lorsqu'ils ne sont pas blancs, sont peints ou teintés dans la masse et les couleurs choisies parmi les teintes suivantes :
  - blanc cassé à gris clair,
  - gamme des bleus,
  - gamme des verts,
  - les bruns rouges.

#### 11-3-5 Clôtures sur voie

Les clôtures sur rue sont édifiées à l'alignement des voies et places publiques. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisante).

**sur voie avec accès, (façade principale)**

- Les clôtures sur rue sont édifiées à l'alignement des voies et espaces publics. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants). Elles sont constituées :
  - soit, d'un muret d'une hauteur de 0,80 mètre maximum, surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical ou d'une lisse horizontale, comportant éventuellement des pilastres d'une hauteur supérieure, encadrant portes et portails. La hauteur de l'ensemble ne dépasse pas 1,80 m. Le muret et la grille peuvent être doublés d'une haie.
  - soit par un grillage ou des panneaux soudés, doublé ou non d'une haie. Les panneaux sont fixés sur des supports métalliques fins. Les poteaux en béton, sont interdits. La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 m.

**sur rue hors façade principale**

- sont autorisés les murs dont la hauteur n'excède pas 1,80 m . L'utilisation de matériaux bruts n'est pas autorisée sans être recouverts de parements ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings

Sont interdits

- dans tous les cas : les grillages surmontés de fils de fer barbelé,
  - en façade principale : les clôtures en plaque de béton armé sauf celles d'une hauteur maximum de 0,20 m sont tolérées, les clôtures ou éléments de clôtures en pierre reconstituée, à bossage, les grilles en fer forgé très ouvragées et les décors "originaux",
- Toutefois, d'autres dispositions sont admises :
    - pour les ensembles de constructions faisant l'objet d'un permis groupé, dès lors que les clôtures s'harmonisent entre elles par une unité de conception.
    - pour les bâtiments publics, les commerces et les locaux destinés à recevoir du public, s'il s'agit d'assurer une continuité entre l'espace public et le terrain d'assise de la construction.

**11-3-6 Abris de Jardin**

Des adaptations sont admises pour les abris de jardins :

- la pente de toiture pourra être inférieure à celles définies ci-dessus,
- les façades peuvent être constituées de bois naturel en teinte foncée ou de murs pleins identiques à la construction principale.

**11-3-7 Traitement des abords**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à (Intérieur d'un bâtiment dos ou enterrées.

**11-3-8 Dispositions diverses**

- Les antennes paraboliques sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, sauf impossibilité technique justifiée : absence de terrain, orientation du bâtiment.... Leur implantation sur une façade visible de l'espace public est interdite.

- Les vérandas sont autorisées ; les verres ou matériaux en poly-carbonate ne sont pas teintés et l'ossature est de la même teinte que celle des menuiseries existantes.

**ARTICLE 1 AUH 12 : STATIONNEMENT****12.1 - Prescriptions générales**

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, conformément aux dispositions des articles L 332-15 (premier alinéa) et R 111-4 (a) du Code de l'Urbanisme. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.
- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas :
  - pour les logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'Etat où le nombre de places est fixé par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme à une unité par logement maximum,
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, s'il n'y a pas de changement d'affectation et de création de logements supplémentaires et lorsque la configuration ou la superficie du terrain ainsi que l'implantation des bâtiments existants ne permettent pas la réalisation de la totalité des places de stationnement

## 12.2 - Règles applicables à chaque type de construction

### 12-2-1 Construction à usage d'habitat

- Il est aménagé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher de surface de plancher nette avec un minimum de deux places par logement.
- Dans les lotissements et les ensembles comportant plusieurs logements, il est en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 1 place de stationnement pour 3 logements. Ces emplacements sont banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

### 12-2-2 Bureaux publics ou privés

Il est aménagé une place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> de plancher de surface de plancher nette.

### 12-2-3 Etablissements d'enseignement

- Il est aménagé :
  - une place par classe pour les établissements du 1<sup>er</sup> degré.
  - deux places par classe pour les établissements du 2<sup>nd</sup> degré.
- Ces établissements doivent en outre comporter un espace de stationnement pour les véhicules à 2 roues.

### 12-2-4 Autres établissements

Des places de stationnement sont aménagées. Le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil.

## **ARTICLE 1 AUH 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

- Les plantations doivent respecter les principes figurant dans le PADD et les schémas annexés au présent règlement.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public, sauf prescriptions particulières du PADD,

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.
- Conformément aux prescriptions de l'article I AUh 11 ci-dessus.

Des adaptations et des modifications des règles ci-dessus peuvent être admises dans le respect des principes définis, à condition d'être étudiées dans le cadre d'un projet paysager d'ensemble réalisé à l'appui de la procédure d'aménagement, éventuellement décliné pour chaque demande d'autorisation du sol.

#### **ARTICLE 1 AUH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1 AUH15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1 AUH16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE VIII

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUI

### **RAPPEL**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.

Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421-1 du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement exposés au bruit de la RD 930 classée voie de catégorie 3 sont soumis à des normes d'isolement acoustiques conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999, relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

### **ARTICLE 1 AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article 1 AUI 2 :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière, hormis dans le secteur 1AUIa,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules,
- Les lotissements à usage d'habitation,
- Les abris de chasse, pêche ou jardins de plus de 10 m<sup>2</sup>,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les constructions légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping et l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

### **ARTICLE 1 AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse de logements nécessaires pour le gardiennage, la sécurité et le fonctionnement des activités autorisées dans la zone.
- Les hôtels et restaurants.
- Les bâtiments destinés à assurer le gardiennage collectif de la zone.
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités à condition :
  - de la réalisation des équipements internes nécessaires à l'opération,
  - et d'un aménagement cohérent du secteur, notamment en matière de création de voiries et d'organisation foncière.
- Les installations et travaux divers définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme à condition :
  - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,

- de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.

- L'aménagement et l'extension ainsi que tous travaux, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés).

#### Dans le secteur 1AUia :

Les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.

- Les constructions et installations destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse de logements nécessaires pour le gardiennage, la sécurité et le fonctionnement des activités autorisées dans la zone.
  - Les constructions à usage d'activités à condition :
    - de la réalisation des équipements internes nécessaires à l'opération,
    - et d'un aménagement cohérent du secteur, en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.
  - Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.
  - Les constructions à usage commercial, de bureaux, d'entrepôts, si elles constituent le complément normal d'une activité existants dans la zone et si elles sont implantées sur la même unité foncière.
  - Les installations et travaux divers définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme à condition :
    - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
    - de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.
  - L'aménagement et l'extension ainsi que tous travaux, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés) à condition d'être nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service public.
- Les constructions et installations à usage agricole.

#### **Prescriptions applicables aux nouveaux projets situés dans la zone de recommandation définie au règlement graphique :**

En application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, les projets autorisés par le présent règlement permettent d'assurer la protection des personnes pour un effet toxique par la mise en œuvre d'un dispositif de confinement correctement dimensionné et respectant l'objectif de performance suivant, fonction de l'usage des bâtiments et de l'exposition des locaux de confinement :

- pour les bâtiments résidentiels de type maisons individuelles (jusqu'à deux logements dans le bâtiment) :
  - n50 = 6,7 vol/h à 50 pascal si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les bâtiments collectifs d'habitation familiale (à partir de trois logements dans le même bâtiment) :
  - n50 = 6,7vol/h à 50 Pascals si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques<sup>1</sup>.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins

une façade extérieure exposée au site source des risques.

- pour les autres bâtiments dont l'usage n'est pas l'habitation familiale, l'objectif de performance à atteindre pour la protection des personnes est exprimé en coefficient d'atténuation cible Att =7,35 %.

Lorsqu'une étude démontre qu'un projet est exposé à une intensité moindre et donc que le dispositif de confinement doit respecter un objectif moindre que celui mentionné au premier paragraphe, le projet permet d'assurer la protection des personnes pour cet objectif.

Dans le cas d'ERP associé à un logement attenant et communiquant, un seul local de confinement peut être prévu et dimensionné alors pour l'ensemble. Dans le cas de bâtiments pouvant accueillir plusieurs ERP, un ou plusieurs locaux de confinement peuvent être prévus communs à ces établissements. Ils sont alors dimensionnés et accessibles pour l'ensemble.

Les prescriptions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques ou à destination de stockage ne nécessitant pas de présence humaine permanente.

Ces projets font l'objet d'une étude préalable qui détermine les conditions de réalisation des constructions répondant aux objectifs de performance ci-dessus. Les études sont menées en retenant la condition atmosphérique D5 (classe de stabilité de Pasquill impliquant une atmosphère neutre, associée à une vitesse de vent de 5 m/s à une hauteur de 10 mètres).

#### **Recommandations applicables à l'aménagement des constructions existantes :**

##### Recommandations applicables dans la zone de recommandation définie au règlement graphique :

Pour les biens existants à la date d'approbation du PLU, il est recommandé aux propriétaires d'assurer la protection pour un effet toxique par la mise en œuvre d'un dispositif de confinement correctement dimensionné et respectant l'objectif de performance suivant, en fonction de l'usage des bâtiments et de l'exposition des locaux de confinement :

- pour les bâtiments résidentiels de type maisons individuelles (jusqu'à deux logements dans le bâtiment) :
  - n50 = 6,7 vol/h à 50 pascal si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les bâtiments collectifs d'habitation familiale (à partir de trois logements dans le même bâtiment) :
  - n50 = 6,7vol/h à 50 Pascals si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques1.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les autres bâtiments dont l'usage n'est pas l'habitation familiale, l'objectif de performance à atteindre pour la protection des personnes est exprimé en coefficient d'atténuation cible Att =7,35 %.

Dans le cas d'ERP associé à un logement attenant et communiquant, un seul local de confinement peut être prévu et dimensionné alors pour l'ensemble, l'objectif de performance à atteindre pour le local de confinement est alors celui fixé pour l'ERP. De plus, les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques ou à

destination de stockage ne nécessitant pas de présence humaine permanente.

Ces travaux de réduction de la vulnérabilité feront l'objet d'une étude préalable qui déterminera les conditions de réalisation des travaux répondant aux objectifs de performance ci-dessus. Les études sont menées en retenant la condition atmosphérique D5 (classe de stabilité de Pasquill impliquant une atmosphère neutre, associée à une vitesse de vent de 5 m/s à une hauteur de 10 mètres).

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

### **3.1 Rappels**

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

### **3.2 - Prescriptions générales**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-4 rappelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- Les voies en impasse sont interdites, sauf à titre transitoire, s'il s'agit d'une opération d'aménagement réalisée par tranches successives.  
Dans ce cas, elles sont aménagées, dans leur partie terminale, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (y compris véhicules de services) et qu'elles puissent être prolongées ultérieurement

### **3- Prescriptions particulières**

#### **3-3-1 Accès**

- Aucun nouvel accès n'est autorisé le long de la RD 930.
- Les accès sont conçus pour qu'aucune manœuvre ne soit réalisée sur la voie publique ; les terrains sont desservis selon les cas par un accès (entrée et sortie) ou par 2 : entrée et sortie distincts.

#### **3-3-2 Voirie**

La largeur de chaussée des voies nouvelles, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 7 mètres.

## **ARTICLE 1 AUI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 – Rappels**

Les dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

### **4.2 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation

d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **4.3 - Assainissement**

#### **4-3-1 Eaux pluviales**

• Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 540 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

• Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

• En l'absence de réseau ou en cas de débit de fuite limité, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4-3-2 Eaux usées**

• Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

• Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

• En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

### **4.4 - Autres réseaux**

Les branchements aux autres réseaux, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 1 AUI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

### **6.1 - Définition et principes :**

• L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction - par exemple place.

• En cas d'élargissement ou de rectification du tracé par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

### **6.2 Règles d'implantation :**

Les constructions sont implantées à 5 m minimum de l'alignement ; cependant, ce recul est

porté à 25 m minimum par rapport à l'axe de la RD 930.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 20 mètres.
- Une hauteur supérieure est admise pour les équipements d'infrastructure et les autres équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet soit étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti.
- Un dépassement de 2 m de la hauteur maximale peut -être autorisée pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

## **ARTICLE 1 AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

### **11.1 • Rappels et principes généraux**

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune.

Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

## **11.2 • Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains**

Sans objet.

## **11.3 • Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **11-3-1 Prescriptions générales**

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings...) doivent être enduits ou être doublés par un parement sauf dans le cas de l'utilisation du béton.
- Les différentes parties d'une construction doivent présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les annexes et extensions doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de terrain et non visibles de l'espace public, des adaptations sont admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois,....
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant sont identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Nonobstant les dispositions ci-après, des dispositions particulières sont admises, notamment pour la volumétrie et les percements, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public, d'un équipement collectif, ou d'une activité, lorsque sa nature ou le parti architectural le justifie.

### **11-3-2 Toitures**

#### **11-3-2-1 Volume et implantation**

- Les toitures des bâtiments à usage d'activités, de commerces, des bâtiments publics, auront une pente minimale de 5°.
- Les toitures-terrasses sont autorisées,
- Des adaptations peuvent être admises pour les parcelles d'angle et dans le cas d'extension ou de reprise d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions ci-dessus.

#### **11-3-2-2 Matériaux**

- Les matériaux de couverture utilisés pour les habitations, leurs dépendances et particulièrement pour tous les bâtiments sur rue, sont traditionnels ou proches de ceux-ci.
- Pour les autres bâtiments de volumétrie très différente, tels que ceux définis ci-dessus, le bac acier pourra être utilisé. Mais dans ce cas, il est laqué ou teinté dans une couleur similaire aux matériaux traditionnels pour rechercher la meilleure intégration aux bâtiments environnants.

### **11.3.3 Aspect des façades**

- Sont interdits :
  - Les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres,...),
  - Les matériaux d'aspect pierres bosselées (sauf extension d'une construction existante réalisée ainsi),
  - Les matériaux industrialisés bruts (fibrociment, tôle, bardage PVC,...).

- Suivant la nature des matériaux employés, on respectera les prescriptions ci-après :
- Les briques creuses utilisées à l'état brut sont interdites.
- Les couleurs sont choisies parmi les teintes des briques traditionnelles locales : Rouges orangés, Bruns rouges. Sont exclues les briques de teinte claire (jaunes, beiges, flammées, grises ...).
- Pour les bâtiments de volumétrie très différente, tels que ceux définis ci-dessus (paragraphe 3-1 alinéa 2), le bac acier ou le bardage pourra être utilisé. Mais dans ce cas, les couleurs doivent être dénuées d'agressivité.
  - Les enduits sont d'aspect gratté, taloche, gratté-grésé,...

Le blanc pur est exclu.

#### **11-3-4 Les menuiseries**

- Les fenêtres, portes, portails et volets, lorsqu'ils ne sont pas blancs, sont peints ou teintés dans la masse et les couleurs choisies parmi les teintes suivantes :
  - blanc cassé à gris clair,
  - gamme des bleus,
  - gamme des verts,
  - les bruns à bruns rouges,

#### **11-3-5 Clôtures**

- Les clôtures sur rue sont édifiées à l'alignement des voies et espaces publics.

Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants). Elles sont constituées :

##### **sur voie avec accès, (façade principale)**

- Les clôtures sur rue sont édifiées à l'alignement des voies et espaces publics. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants). Elles sont constituées :
  - soit, d'un muret d'une hauteur de 0,80 mètre maximum, surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical ou d'une lisse horizontale, comportant éventuellement des pilastres d'une hauteur supérieure, encadrant portes et portails. La hauteur de l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m. Le muret et la grille peuvent être doublés d'une haie.
  - soit par un grillage ou des panneaux soudés, doublé ou non d'une haie. Les panneaux sont fixés sur des supports métalliques fins. Les poteaux en béton, sont interdits. La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 m.

##### **sur rue hors façade principale**

- sont autorisés les murs dont la hauteur n'excède pas 1,80 m. L'utilisation de matériaux bruts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings n'est pas autorisée sans être recouverts de parements ou d'enduits,

Sont interdits :

- dans tous les cas : les grillages surmontés de fils de fer barbelé,
- en façade principale : les clôtures en plaque de béton armé sauf celles d'une hauteur maximum de 0,20 m sont tolérées, les clôtures ou éléments de clôtures en pierre reconstituée, à bossage, les grilles en fer forgé très ouvragées et les décors "originaux",

Dans tous les cas, les clôtures constituées de panneaux rigides blancs ou verts pour les façades principales et de treillage ordinaire pour les autres façades sont autorisées.

### **3-6 Traitement des abords**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment clos, enterrées, ou masquées par un écran végétal.

## **ARTICLE I AUI 12 : STATIONNEMENT**

### **12.1 - Prescriptions générales**

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, conformément aux dispositions des articles L 332-15 (premier alinéa) et R 111-4 (a) du Code de l'Urbanisme. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, s'il n'y a pas de changement d'affectation et de création de logements supplémentaires et lorsque la configuration ou la superficie du terrain ainsi que (Implantation des bâtiments existants ne permettent pas la réalisation de la totalité des places de stationnement.

### **12.2 - Règles applicables à chaque type de construction**

#### 12-2-1 Construction à usage d'habitat

Il est aménagé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement.

#### 12-2-2 Bureaux publics ou privés

Il est aménagé une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 12-2-3 Autres établissements

Des places de stationnement sont aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil, notamment une place par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau et 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher de stockage.

## **ARTICLE I AUI 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public.

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

- composée d'essences locales et champêtres.

## **ARTICLE I AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE I AUI 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE IAUI 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 28/11/2022

Reçu en préfecture le 28/11/2022

Publié le



ID : 080-200070985-20221124-DELIB\_2022\_200-DE

ARTICLE I ANN 15 : PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE I ANN 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

# CHAPITRE IX

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU

### RAPPEL

- La zone II AU comprend un secteur IIAUi destiné à accueillir des activités industrielles, un secteur IIAUib destiné à accueillir des activités industrielles mais soumis aux règles définies dans le PPRT d'Ajinomoto, un secteur IIAUh destiné à accueillir le développement de l'habitat et un secteur IIAUI destiné aux loisirs.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement exposés au bruit de la RD 930 classée voie de catégorie 3 sont soumis à des normes d'isolement acoustiques conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999, relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

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

**Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article II AU 2**

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions et installations destinées à l'habitation, sauf dans le secteur IIAUh
- Les constructions et installations destinées au commerce et aux activités de service
- Les constructions et installations destinées aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : industries, entrepôts, bureaux et centres de congrès et d'exposition, sauf dans les secteurs IIAUi et IIAUib.

Dans le secteur II AUib, tous les projets nouveaux sont interdits (sauf projets définis à l'article II AU2).

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

#### **2-1 Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans les secteurs IIAUh, IIAUi et IIAUI**

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif, (publics ou privés) à condition de s'intégrer à l'environnement urbain, naturel et bâti,
- Les habitations ou logements directement liés aux services publics,

- L'aménagement et l'extension ainsi que tous travaux, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition d'être nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service public ferroviaire.

- Les installations et travaux divers définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme à condition :
  - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti, en respectant notamment les prescriptions des articles 11 et 13 ci-après.

## **2-2 Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans le secteur II AUib :**

- l'installation d'ICPE autorisées (soumises à déclaration, autorisation ou à enregistrement) ainsi que les constructions et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement sous réserve de l'application des réglementations existantes et d'être compatible avec l'établissement à l'origine des risques.
- les constructions annexes, contiguës ou non aux habitations, ayant pour objet de créer une surface de plancher relevant strictement du régime de la déclaration préalable et ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente,
- l'installation d'activités sans fréquentation permanente,
- les travaux de reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés depuis moins de 10 ans par référence à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme
- les équipements et infrastructures destinées à la desserte des activités ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou nécessaire au bon fonctionnement de la zone.
- les extensions liées aux ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) sans remise en cause des capacités techniques et organisationnelles de la protection,
- les changements de destination de bâtiments existants vers des ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) à condition que l'activité soit compatible avec son environnement
- les extensions de bâtiments industriels, d'entrepôts, d'artisanat ou de service (hors activité ERP) sans remise en cause des capacités techniques et organisationnelles de la protection et sans création d'établissement recevant du public,
- les extensions limitées des constructions à usage d'habitation à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée de plus de 20m<sup>2</sup> par rapport à sa surface à compter de la date d'approbation du PLU,
- les travaux d'équipements, les aménagements et installations destinés à réduire les conséquences des risques technologiques,
- les travaux d'aménagement, d'entretien, de réparation, de rénovation, de mise aux normes des bâtiments ou infrastructures.

## **2-3 Prescriptions applicables aux nouveaux projets situés dans la zone de recommandation définie au règlement graphique :**

En application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, les projets autorisés par le présent règlement permettent d'assurer la protection des personnes pour un effet toxique par la mise en œuvre d'un dispositif de confinement correctement dimensionné et respectant l'objectif de performance suivant, fonction de l'usage des bâtiments et de l'exposition des locaux de confinement :

- pour les bâtiments résidentiels de type maisons individuelles (jusqu'à deux logements dans le bâtiment) :
  - n50 = 6,7 vol/h à 50 pascal si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les bâtiments collectifs d'habitation familiale (à partir de trois logements dans le même bâtiment) :
  - n50 = 6,7vol/h à 50 Pascals si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les autres bâtiments dont l'usage n'est pas l'habitation familiale, l'objectif de performance à atteindre pour la protection des personnes est exprimé en coefficient d'atténuation cible Att =7,35 %.

Lorsqu'une étude démontre qu'un projet est exposé à une intensité moindre et donc que le dispositif de confinement doit respecter un objectif moindre que celui mentionné au premier paragraphe, le projet permet d'assurer la protection des personnes pour cet objectif.

Dans le cas d'ERP associé à un logement attenant et communiquant, un seul local de confinement peut être prévu et dimensionné alors pour l'ensemble. Dans le cas de bâtiments pouvant accueillir plusieurs ERP, un ou plusieurs locaux de confinement peuvent être prévus communs à ces établissements. Ils sont alors dimensionnés et accessibles pour l'ensemble.

Les prescriptions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques ou à destination de stockage ne nécessitant pas de présence humaine permanente.

Ces projets font l'objet d'une étude préalable qui détermine les conditions de réalisation des constructions répondant aux objectifs de performance ci-dessus. Les études sont menées en retenant la condition atmosphérique D5 (classe de stabilité de Pasquill impliquant une atmosphère neutre, associée à une vitesse de vent de 5 m/s à une hauteur de 10 mètres).

#### **2-4 Recommandations applicables à l'aménagement des constructions existantes :**

##### Recommandations applicables dans le secteur II AUib

Pour les biens existants à la date d'approbation du PLU il est recommandé aux propriétaires de compléter les travaux de réduction de vulnérabilité prescrits et mis en œuvre à hauteur de 10 % de la valeur vénale ou estimée des biens, dans le cas où ces derniers ne permettent pas d'atteindre l'objectif de performance fixé par l'article du règlement correspondant à la zone où se situe le bien.

##### Recommandations applicables dans la zone de recommandation définie au règlement graphique :

Pour les biens existants à la date d'approbation du PLU, il est recommandé aux propriétaires d'assurer la protection pour un effet toxique par la mise en œuvre d'un dispositif de

confinement correctement dimensionné et respectant l'objectif de performance suivant, en fonction de l'usage des bâtiments et de l'exposition des locaux de confinement :

- pour les bâtiments résidentiels de type maisons individuelles (jusqu'à deux logements dans le bâtiment) :
  - n50 = 6,7 vol/h à 50 pascal si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les bâtiments collectifs d'habitation familiale (à partir de trois logements dans le même bâtiment) :
  - n50 = 6,7vol/h à 50 Pascals si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les autres bâtiments dont l'usage n'est pas l'habitation familiale, l'objectif de performance à atteindre pour la protection des personnes est exprimé en coefficient d'atténuation cible Att =7,35 %.

Dans le cas d'ERP associé à un logement attenant et communiquant, un seul local de confinement peut être prévu et dimensionné alors pour l'ensemble, l'objectif de performance à atteindre pour le local de confinement est alors celui fixé pour l'ERP. De plus, les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques ou à destination de stockage ne nécessitant pas de présence humaine permanente.

Ces travaux de réduction de la vulnérabilité feront l'objet d'une étude préalable qui déterminera les conditions de réalisation des travaux répondant aux objectifs de performance ci-dessus. Les études sont menées en retenant la condition atmosphérique D5 (classe de stabilité de Pasquill impliquant une atmosphère neutre, associée à une vitesse de vent de 5 m/s à une hauteur de 10 mètres).

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

### **3.1 Rappels**

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

### **3.2- Prescriptions générales**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-4 rappelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 930.

## **ARTICLE II AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 – Rappels**

Les dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables

### **4.2 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **4.3 - Assainissement**

#### **4-3-1 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

- En l'absence de réseau ou en cas de débit de fuite limité, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4-3-2 Eaux usées**

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

- Toute évacuation des eaux ménagères ou des affluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite,

- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

### **4.4 - Autres réseaux**

Les branchements aux autres réseaux, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou posés sur les façades.

## **ARTICLE II AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

### **6.1 - Définition et principes :**

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction.

• En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R.332-15 du Code de l'Urbanisme.

## **6.2 - Règles d'Implantation :**

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimal de 5 m.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale, égale à la mi-hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée du sol naturel au point le plus haut de la construction avec un minimum de 3,0 mètres.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE II AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

#### **11.1 - Rappels et principes généraux**

Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune. Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

#### **11.2 - Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

## **ARTICLE II AU 12 : STATIONNEMENT**

### **12.1 - Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, conformément aux dispositions des articles L 332-15 (premier alinéa) et R 111-4 (a) du Code de l'Urbanisme. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### **12.2 - Règles applicables à chaque type de construction**

Des places de stationnement sont aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil.

## **ARTICLE II AU 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public.

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

## **ARTICLE II AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE II AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE II AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

## ARTICLE II AU 12 : STATIONNEMENT

### 12.1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules automobiles correspond aux besoins des usagers et doit être assuré en dehors de la voie publique, conformément aux dispositions des articles 832-13 (plan de circulation) et R113-101 du Code de l'urbanisme. Un signalétique à planer est prévue pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### 12.2 - Régimes applicables à chaque type de construction

Des places de stationnement sont aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et caractéristiques.

## ARTICLE II AU 13 : ESPACES LIBRES, AINES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul qui sont occupées par des emprises publiques et celles-ci sont traitées en continuité du domaine public.

Les aires de stationnement existantes comportant plus de deux emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre ou moins par 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

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

Non réglementaire.

## ARTICLE II AU 15 : PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementaire.

## ARTICLE II AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementaire.

# CHAPITRE X

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUbx

### CARACTERE DE LA ZONE

#### 1/ Vocation principale

Il s'agit d'une zone non équipée réservée pour une urbanisation future à vocation d'activités portuaires, industrielles et logistiques liées au canal Seine-Nord Europe.

Cette zone pourra être urbanisée dès que les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

#### 2/ Rappels et recommandations

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre des voies de la RD 930, les constructions exposées au bruit des voies de catégorie 3 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996.

### SECTION. I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **Article 2AUbx - 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

#### **Article 2AUbx - 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS**

Sont autorisés, dans toute la zone :

- la construction de voies navigables ainsi que les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public fluvial, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur,

- les ouvrages rendus nécessaires ou utiles de par la présence d'infrastructures portuaires.

Ceci vise notamment :

- les infrastructures routières et ferroviaires nécessaires à la desserte portuaire,

- les ouvrages techniques nécessaires au chargement et au déchargement des bateaux,

- les parkings et aires de stockages des matériaux,

- les établissements à usage d'activités, notamment industrielles et logistiques, et les dépôts à l'air libre comportant ou non des installations soumises à déclaration ou autorisation en application de la législation sur les installations classées à condition qu'ils soient compatibles avec les éléments installés ou susceptibles d'être installés à proximité,

- les bâtiments à usages de bureaux,

- les hôtels, restaurants, commerces et autres services liés à la fonction transport,

- les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics,
- les exhaussements et affouillements des sols nécessités par la construction des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les équipements publics d'infrastructure ;
- Les clôtures.

## SECTION. 2 - Conditions de l'occupation du sol

### **Article 2AUbx - 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. Décrets n°99-757, n°99-756 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

#### 1°/Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids-lourds. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### 2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

### **Article 2AUbx - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1°/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### 2°/ Assainissement

##### \* Eaux pluviales :

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

##### \*Eaux usées :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

\* Eaux résiduaires industrielles :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

### **Article 2AUbx - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

### **Article 2AUbx - 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Les constructions seront implantées au minimum à 75 mètres de la RD 930.

### **Article 2AUbx - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparatrice de propriété.

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

Aucune distance ne sera imposée entre deux constructions sur une même parcelle.

### **Article 2AUbx - 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article 2AUbx - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article 2AUbx - 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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. Elles doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

## **Article 2UAUbx - 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Sur chaque entité foncière, doivent être réservées des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Pour les surfaces de bureaux et de commerces, il doit être prévu au minimum 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de SHON. Pour les surfaces d'entrepôts, locaux industriels, ... au minimum 1 place de stationnement pour 200m<sup>2</sup> de SHON doit être aménagée.

Pour les entreprises dont l'activité génère une attente de camion la nuit, il est obligatoire de créer sur la parcelle une aire d'attente suffisante.

## **Article 2UAUbx - 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **SECTION. 3 - Possibilités d'occupation du sol**

## **Article 2AUbx - 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

# CHAPITRE XI

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### • RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé. - Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanismes.
- Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement exposés au bruit de la RD 930 classée voie de catégorie 3 sont soumis à des normes d'isolement acoustiques conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999, relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

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

**Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article A 2 :**

- Les constructions et installations destinées à l'habitation,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations destinées aux bureaux,
- Les constructions et installations destinées au commerce, à l'artisanat et à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitat,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules,
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les abris de chasse, pêche ou jardins de plus de 10 m<sup>2</sup>,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
  - les parcs d'attraction,
  - les dépôts de véhicules,
  - les affouillements ou exhaussements du sol,
  - les aires de stationnement de plus de dix véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

En sus, dans les secteurs Ab et AB, tous les projets nouveaux sont interdits (sauf projets définis à l'article A2), notamment :

- la construction d'ERP,
- les constructions d'habitations individuelles ou collectives,

- les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur Ar, tout nouveau projet est strictement interdit à l'exception de ceux listés à l'article A2.

## **ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2-1 Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans toute la zone (sauf dans les secteurs Ab, AB et Ar) :**

- Les constructions et installations destinées à l'habitation directement liées à l'exploitation et implantées à une distance de 50 mètres maximum du siège d'exploitation,
- Les installations et travaux divers définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme à condition :
  - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.
- Les installations classées ou non nécessaires à l'élevage, à condition d'être implantées à une distance minimale de 100 mètres des zones d'habitat existantes ou futures.
- L'aménagement et l'extension ainsi que tous travaux, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition d'être nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service public (voie ferrée notamment).
- Les activités exercées par un exploitant agricole qui sont le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation : activités de diversification.
- L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique et les lignes de distribution d'énergie électrique. Ces travaux et installations ne doivent porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés,
- Les installations classées ou non, nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent
- L'ouverture et l'exploitation de carrières à des fins exclusivement agricoles et dans le respect de toutes les réglementations.

### **2-2 Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans le secteur Ab :**

- l'installation d'ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) ainsi que les constructions et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement sous réserve de l'application des réglementations existantes et d'être compatibles avec l'établissement à l'origine des risques.
- les constructions annexes, contiguës ou non aux habitations, ayant pour objet de créer une surface de plancher relevant strictement du régime de la déclaration préalable et ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente,
- l'installation d'activités sans fréquentation permanente,

- les travaux de reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés depuis moins de 10 ans par référence à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme
- les équipements et infrastructures destinés à la desserte des activités ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- les extensions liées aux ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) sans remise en cause des capacités techniques et organisationnelles de la protection,
- les changements de destination de bâtiments existants vers des ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) à condition que l'activité soit compatible avec son environnement
- les extensions de bâtiments industriels, d'entrepôts, d'artisanat ou de service (hors activité ERP) sans remise en cause des capacités techniques et organisationnelles de la protection et sans création d'établissement recevant du public,
- les extensions limitées des constructions à usage d'habitation à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée de plus de 20m<sup>2</sup> par rapport à sa surface à compter de la date d'approbation du PLU,
- les travaux d'équipements, les aménagements et installations destinés à réduire les conséquences des risques technologiques,
- les travaux d'aménagement, d'entretien, de réparation, de rénovation, de mise aux normes des bâtiments ou infrastructures.

### **2-3 Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans le secteur AB :**

- l'installation d'ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) ainsi que les constructions et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement sous réserve de l'application des réglementations existantes et d'être compatible avec les établissements à l'origine du risque,
- l'installation d'activités sans fréquentation permanente,
- les travaux de reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés depuis moins de 10 ans par référence à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme
- les équipements et infrastructures destinés à la desserte des activités ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou nécessaires au fonctionnement de la zone.
- les extensions liées aux ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) sans remise en cause des capacités techniques et organisationnelles de la protection,
- les changements de destination de bâtiments existants vers des ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) à condition que l'activité soit compatible avec son environnement
- les extensions de bâtiments industriels, d'entrepôts, d'artisanat ou de service (hors activité ERP) sans remise en cause des capacités techniques et organisationnelles de la protection, n'ayant pas pour conséquence l'augmentation du nombre de personnes exposées et sans création d'établissement recevant du public,
- les travaux d'équipements, les aménagements et installations destinés à réduire les conséquences des risques technologiques.

- les travaux d'aménagement, d'entretien, de réparation, de rénovation, de mise aux normes des bâtiments ou infrastructures.

#### **2-4 Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans le secteur Ar :**

- l'installation d'ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) ainsi que les constructions et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement ou au fonctionnement des activités de l'industriel à l'origine du risque, sous réserve de l'application des réglementations existantes et d'être compatible avec les établissements à l'origine du risque,

- l'installation d'activités sans fréquentation permanente,

- les travaux de reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés depuis moins de 10 ans par référence à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme

- les équipements et infrastructures destinées à la desserte des activités ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou nécessaires au fonctionnement de la zone.

- les extensions liées aux ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) sans remise en cause des capacités techniques et organisationnelles de la protection,

- les changements de destination de bâtiments existants vers des ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) à condition que l'activité soit compatible avec son environnement

- les extensions strictement nécessaires à la mise aux normes liées aux conditions de mise en sécurité et dont la surface de plancher est exclusivement justifiée au strict besoin des aménagements pour la mise en sécurité des personnes,

- les travaux d'équipements, les aménagements et les installations destinés à réduire les conséquences des risques technologiques,

- les travaux d'aménagement, d'entretien, de réparation, de rénovation, de mises aux normes des bâtiments ou des infrastructures.

#### **2-5 Prescriptions applicables aux nouveaux projets situés dans la zone de recommandation définie au règlement graphique :**

En application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, les projets autorisés par le présent règlement permettent d'assurer la protection des personnes pour un effet toxique par la mise en œuvre d'un dispositif de confinement correctement dimensionné et respectant l'objectif de performance suivant, fonction de l'usage des bâtiments et de l'exposition des locaux de confinement :

- pour les bâtiments résidentiels de type maisons individuelles (jusqu'à deux logements dans le bâtiment) :

- n50 = 6,7 vol/h à 50 pascal si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.

- n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.

- pour les bâtiments collectifs d'habitation familiale (à partir de trois logements dans le même bâtiment) :

- n50 = 6,7vol/h à 50 Pascals si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.

- n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins

une façade extérieure exposée au site source des risques.

- pour les autres bâtiments dont l'usage n'est pas l'habitation familiale, l'objectif de performance à atteindre pour la protection des personnes est exprimé en coefficient d'atténuation cible Att = 7,35 %.

Lorsqu'une étude démontre qu'un projet est exposé à une intensité moindre et donc que le dispositif de confinement doit respecter un objectif moindre que celui mentionné au premier paragraphe, le projet permet d'assurer la protection des personnes pour cet objectif.

Dans le cas d'ERP associé à un logement attenant et communiquant, un seul local de confinement peut être prévu et dimensionné alors pour l'ensemble. Dans le cas de bâtiments pouvant accueillir plusieurs ERP, un ou plusieurs locaux de confinement peuvent être prévus communs à ces établissements. Ils sont alors dimensionnés et accessibles pour l'ensemble.

Les prescriptions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques ou à destination de stockage ne nécessitant pas de présence humaine permanente.

Ces projets font l'objet d'une étude préalable qui détermine les conditions de réalisation des constructions répondant aux objectifs de performance ci-dessus. Les études sont menées en retenant la condition atmosphérique D5 (classe de stabilité de Pasquill impliquant une atmosphère neutre, associée à une vitesse de vent de 5 m/s à une hauteur de 10 mètres).

## **2-6 Recommandations applicables à l'aménagement des constructions existantes :**

### Recommandations applicables dans les secteurs Ab, AB et Ar

Pour les biens existants à la date d'approbation du PLU il est recommandé aux propriétaires de compléter les travaux de réduction de vulnérabilité prescrits et mis en œuvre à hauteur de 10 % de la valeur vénale ou estimée des biens, dans le cas où ces derniers ne permettent pas d'atteindre l'objectif de performance fixé par l'article du règlement correspondant à la zone où se situe le bien.

### Recommandations applicables dans la zone de recommandation définie au règlement graphique :

Pour les biens existants à la date d'approbation du PLU, il est recommandé aux propriétaires d'assurer la protection pour un effet toxique par la mise en œuvre d'un dispositif de confinement correctement dimensionné et respectant l'objectif de performance suivant, en fonction de l'usage des bâtiments et de l'exposition des locaux de confinement :

- pour les bâtiments résidentiels de type maisons individuelles (jusqu'à deux logements dans le bâtiment) :

- n50 = 6,7 vol/h à 50 pascal si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.

- n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.

- pour les bâtiments collectifs d'habitation familiale (à partir de trois logements dans le même bâtiment) :

- n50 = 6,7vol/h à 50 Pascals si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.

- n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.

- pour les autres bâtiments dont l'usage n'est pas l'habitation familiale, l'objectif de

performance à atteindre pour la protection des personnes est exprimé en coefficient d'atténuation cible  $Att=7,35\%$ .

Dans le cas d'ERP associé à un logement attenant et communiquant, un seul local de confinement peut être prévu et dimensionné alors pour l'ensemble, l'objectif de performance à atteindre pour le local de confinement est alors celui fixé pour l'ERP. De plus, les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques ou à destination de stockage ne nécessitant pas de présence humaine permanente.

Ces travaux de réduction de la vulnérabilité feront l'objet d'une étude préalable qui déterminera les conditions de réalisation des travaux répondant aux objectifs de performance ci-dessus. Les études sont menées en retenant la condition atmosphérique D5 (classe de stabilité de Pasquill impliquant une atmosphère neutre, associée à une vitesse de vent de 5 m/s à une hauteur de 10 mètres).

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

### **3.1-Rappels**

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables

### **3.2- Prescriptions générales**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-4 rappelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 930

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

### **4.1 - Rappels**

Les dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

### **4.2 -Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **4.3 - Assainissement**

#### **4-3-1 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4-3-2 Eaux usées

##### 4-3-2-1 Assainissement collectif

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées si le réseau existe.

- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

##### 4-3-2-2 Assainissement individuel

- Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il est réalisé.

#### **4.4 - Desserte électrique et de télécommunication**

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

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

- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 800 m<sup>2</sup> pour une construction à usage d'habitation.

- Une surface libre, d'un seul tenant en rapport avec l'activité de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement individuel conforme à la réglementation.

- Les règles de superficie ou de dimension énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

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

### **6.1 -Définition et principes :**

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R.332-15 du Code de l'Urbanisme.

### **6.2 -Règles d'implantation :**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale égale à la mi-hauteur du bâtiment le plus haut, mesurée du sol naturel au point le plus haut de la construction avec un minimum de 6,0 mètres.

Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes qui ne sont affectés ni à usage d'habitation, ni à usage d'activité.

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

Non réglementé.

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

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 12 mètres.

Un dépassement de 3 m de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

- Une hauteur supérieure est admise :
  - pour les équipements d'infrastructure,
  - pour les autres équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet soit étudié et

intégré à l'environnement naturel et bâti.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

### **11.1 -Rappels et principes généraux**

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune.

Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

### **11.2 - Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains**

- Les « Espaces Boisés Classés » figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce qui interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ils sont donc inconstructibles.

Les défrichements sont interdits et coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas prévus à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **11.3 - Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

#### **11-3-1 Prescriptions générales**

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings...) doivent être enduits ou être doublés par un parement selon les prescriptions ci-après.
- L'utilisation de matériaux naturels type bardage bois ou de bac acier est autorisée.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de terrain et non visibles de l'espace public, des adaptations sont admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois.
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant sont identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, conformément aux dispositions des articles L 332-15 (premier alinéa) et R 111-4 (a) du Code de l'Urbanisme.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

- Les « **Espaces Boisés Classés** » figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE A15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## CHAPITRE XII

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### RAPPEL

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les antennes paraboliques dont la dimension du réflecteur excède 1,00 mètre, sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

Une partie de cette zone est soumise aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme qui institue un recul des constructions par rapport aux axes.

Il est rappelé que les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement exposés au bruit de la RD 930 classée voie de catégorie 3 sont soumis à des normes d'isolement acoustiques conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999, relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

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

**Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article N 2 :**

- Les constructions et installations destinées à l'habitation,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations destinées aux bureaux et au commerce,
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat et à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitat,
- Les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'activités,
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules,
- Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement de terrains de camping,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et s du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.

En sus, dans le secteur NUb, tous les projets nouveaux sont interdits (sauf projets définis à l'article UA2), notamment :

- la construction d'ERP,

- les constructions d'habitations individuelles ou collectives,
- les habitations légères de loisirs.

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

### **2-1 Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans toute la zone (sauf dans le secteur NUb)**

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation forestière à condition qu'il s'agisse de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation forestière.
- L'aménagement et l'extension ainsi que tous travaux, constructions et installations au sol et en sous-sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés). Pour ces occupations du sol, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 10 suivants ;
- Les abris pour animaux nécessaires à l'occupation du sol, dans la limite de 60 M<sup>2</sup> de surface de plancher maximum et d'un seul abri par unité foncière.
- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et s du Code de l'Urbanisme :
  - les affouillements ou exhaussements du sol,
  - les aires de stationnement de plus de dix véhicules. A condition :
    - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
    - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

### **2-2 Sont également autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes dans le secteur Nu :**

- La réparation et l'aménagement des immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme ; des extensions ou additions de faible importance - 20 % de la surface de plancher- sont autorisées.
- La reconstruction après sinistre dans la limite de la surface de plancher préexistante à la date d'opposabilité du PLU.

### **2-3 Occupations et utilisations du sol soumises à condition dans le secteur NUb :**

- l'installation d'ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) ainsi que les constructions et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement sous réserve de l'application des réglementations existantes et d'être compatible avec l'établissement à l'origine des risques.
- les constructions annexes, contiguës ou non aux habitations, ayant pour objet de créer une surface de plancher relevant strictement du régime de la déclaration préalable et ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente,
- l'installation d'activités sans fréquentation permanente,
- les travaux de reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés depuis moins de 10 ans par

référence à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme

- les équipements et infrastructures destinées à la desserte des activités ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou nécessaire au bon fonctionnement de la zone.
- les extensions liées aux ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) sans remise en cause des capacités techniques et organisationnelles de la protection,
- les changements de destination de bâtiments existants vers des ICPE autorisées (soumises à autorisation ou à enregistrement) à condition que l'activité soit compatible avec son environnement
- les extensions de bâtiments industriels, d'entrepôts, d'artisanat ou de service (hors activité ERP) sans remise en cause des capacités techniques et organisationnelles de la protection et sans création d'établissement recevant du public,
- les extensions limitées des constructions à usage d'habitation à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée de plus de 20m<sup>2</sup> par rapport à sa surface à compter de la date d'approbation du PLU,
- les travaux d'équipements, les aménagements et installations destinés à réduire les conséquences des risques technologiques,
- les travaux d'aménagement, d'entretien, de réparation, de rénovation, de mise aux normes des bâtiments ou infrastructures.

#### **2-4 Prescriptions applicables aux nouveaux projets situés dans la zone de recommandation définie au règlement graphique :**

En application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, les projets autorisés par le présent règlement permettent d'assurer la protection des personnes pour un effet toxique par la mise en œuvre d'un dispositif de confinement correctement dimensionné et respectant l'objectif de performance suivant, fonction de l'usage des bâtiments et de l'exposition des locaux de confinement :

- pour les bâtiments résidentiels de type maisons individuelles (jusqu'à deux logements dans le bâtiment) :
  - n50 = 6,7 vol/h à 50 pascal si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les bâtiments collectifs d'habitation familiale (à partir de trois logements dans le même bâtiment) :
  - n50 = 6,7vol/h à 50 Pascals si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques1.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les autres bâtiments dont l'usage n'est pas l'habitation familiale, l'objectif de performance à atteindre pour la protection des personnes est exprimé en coefficient d'atténuation cible Att =7,35 %.

Lorsqu'une étude démontre qu'un projet est exposé à une intensité moindre et donc que le

dispositif de confinement doit respecter un objectif moindre que celui mentionné au premier paragraphe, le projet permet d'assurer la protection des personnes pour cet objectif.

Dans le cas d'ERP associé à un logement attenant et communiquant, un seul local de confinement peut être prévu et dimensionné alors pour l'ensemble. Dans le cas de bâtiments pouvant accueillir plusieurs ERP, un ou plusieurs locaux de confinement peuvent être prévus communs à ces établissements. Ils sont alors dimensionnés et accessibles pour l'ensemble.

Les prescriptions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques ou à destination de stockage ne nécessitant pas de présence humaine permanente.

Ces projets font l'objet d'une étude préalable qui détermine les conditions de réalisation des constructions répondant aux objectifs de performance ci-dessus. Les études sont menées en retenant la condition atmosphérique D5 (classe de stabilité de Pasquill impliquant une atmosphère neutre, associée à une vitesse de vent de 5 m/s à une hauteur de 10 mètres).

## **2-5 Recommandations applicables à l'aménagement des constructions existantes :**

### Recommandations applicables dans le secteur NUb

Pour les biens existants à la date d'approbation du PLU il est recommandé aux propriétaires de compléter les travaux de réduction de vulnérabilité prescrits et mis en œuvre à hauteur de 10 % de la valeur vénale ou estimée des biens, dans le cas où ces derniers ne permettent pas d'atteindre l'objectif de performance fixé par l'article du règlement correspondant à la zone où se situe le bien.

### Recommandations applicables dans la zone de recommandation définie au règlement graphique :

Pour les biens existants à la date d'approbation du PLU, il est recommandé aux propriétaires d'assurer la protection pour un effet toxique par la mise en œuvre d'un dispositif de confinement correctement dimensionné et respectant l'objectif de performance suivant, en fonction de l'usage des bâtiments et de l'exposition des locaux de confinement :

- pour les bâtiments résidentiels de type maisons individuelles (jusqu'à deux logements dans le bâtiment) :
  - n50 = 6,7 vol/h à 50 pascal si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les bâtiments collectifs d'habitation familiale (à partir de trois logements dans le même bâtiment) :
  - n50 = 6,7vol/h à 50 Pascals si le local est abrité, c'est-à-dire s'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site source des risques.
  - n50 = 1,2 vol/h à 50 Pascals si le local est exposé, c'est-à-dire s'il comporte au moins une façade extérieure exposée au site source des risques.
- pour les autres bâtiments dont l'usage n'est pas l'habitation familiale, l'objectif de performance à atteindre pour la protection des personnes est exprimé en coefficient d'atténuation cible Att = 7,35 %.

Dans le cas d'ERP associé à un logement attenant et communiquant, un seul local de confinement peut être prévu et dimensionné alors pour l'ensemble, l'objectif de performance à atteindre pour le local de confinement est alors celui fixé pour l'ERP. De plus, les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques ou à

destination de stockage ne nécessitant pas de présence humaine permanente.

Ces travaux de réduction de la vulnérabilité feront l'objet d'une étude préalable qui déterminera les conditions de réalisation des travaux répondant aux objectifs de performance ci-dessus. Les études sont menées en retenant la condition atmosphérique D5 (classe de stabilité de Pasquill impliquant une atmosphère neutre, associée à une vitesse de vent de 5 m/s à une hauteur de 10 mètres).

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

### **3.1 -Rappels**

Les dispositions de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

### **3.2 -Prescriptions générales**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R111-4 rappelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

### **3.3 -Prescriptions particulières**

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 930.

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

### **4.1 -Rappels**

Les dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

### **4.2-Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **4.3 - Assainissement**

#### **4-3-1 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4-3-2 Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge du pétitionnaire,

- Pour les terrains actuellement non desservis par réseau collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il est réalisé.

#### 4.4 Autres réseaux

Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

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

- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 800 m<sup>2</sup> pour une construction à usage d'habitation.

- Une surface libre, d'un seul tenant en rapport avec l'activité de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement individuel conforme à la réglementation.

- Les règles de superficie ou de dimension énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

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

#### 6.1 - Définition et principes :

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction.

- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le

même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R.332-15 du Code de l'Urbanisme.

## **6.2 - Règles d'implantation :**

Les constructions sont implantées avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement ; cette prescription ne s'impose pas s'il s'agit de l'extension d'une construction existante dans son prolongement, ni pour les équipements d'intérêt général.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres. Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes qui ne sont affectés ni à usage d'habitation, ni à usage d'activité.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

### **11.1 - Rappels et principes généraux**

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère du bâti de la commune.

Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

### **11.2 - Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains**

Les "Espaces Boisés Classés" figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce qui interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection

ou la création des boisements. Ils sont donc inconstructibles.

Les défrichements sont interdits et coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas prévus à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **11.3 - Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

#### **11-3-1 Prescriptions générales**

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement de pierre ou brique. Les enduits sont de types régionaux, projetés manuellement ou à la pompe à mortier. Leur finition est d'aspect gratté, taloche, gratté-grésé.

Le blanc pur est exclu.

- Les différentes parties d'un bâtiment doivent présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les abris pour animaux doivent être ouverts sur un côté minimum ; l'ossature bois est recommandée et la couverture est réalisée en bois, tuile, ardoise ou bac acier de même teinte.
- L'utilisation de matériaux naturels type bardage bois est autorisée.
- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

#### **11-3-2 Clôtures sur voie**

- Les clôtures sur rue sont édifiées à l'alignement des voies et espaces publics. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants).

Elles sont constituées :

- soit, d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical ou d'une lisse horizontale, comportant éventuellement des pilastres d'une hauteur supérieure, encadrant portes et portails. Le muret et la grille peuvent être doublés d'une haie d'une hauteur maximale équivalente à cette dernière selon les prescriptions de l'article N 13.
- soit par un grillage, doublé ou non d'une haie vive, constituée selon les prescriptions de l'article N 13. Le grillage est fixé sur des supports métalliques fins. Les poteaux en béton sont interdits.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 m.

- Les portails sont de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux. Ceux indus dans un porche compris dans une façade sont composés de portes pleines.
- Toutefois, d'autres dispositions sont admises pour les bâtiments publics, les commerces et les locaux destinés à recevoir du public, s'il s'agit d'assurer une continuité entre l'espace public et le terrain d'assise de la construction.

### **11-3-3 Traitement des abords**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment clos, enterrées, ou masquées par un écran végétal.

### **11-3-4 Dispositions diverses**

Les antennes paraboliques sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, sauf impossibilité technique justifiée : absence de terrain, orientation du bâtiment.... Leur implantation sur une façade visible de l'espace public est interdite.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

### **12.1 - Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, conformément aux dispositions des articles L 332-15 (premier alinéa) et R 111-4 (a) du Code de l'Urbanisme. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### **12.2 Règles applicables à chaque type de construction**

Des places de stationnement sont aménagées. Le nombre est à déterminer en fonction de leur destination et capacité d'accueil.

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

- Les "Espaces Boisés Classés" figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.  
Cette disposition n'est pas imposée en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, si celles-ci sont traitées en continuité du domaine public.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 28/11/2022

Reçu en préfecture le 28/11/2022

Publié le

The logo for SLO (Service Local d'Orientation) is located in the top right corner of the page. It consists of the letters 'SLO' in a bold, blue, sans-serif font, with a stylized blue wave or swoosh underneath the letters.

ID : 080-200070985-20221124-DELIB\_2022\_200-DE

Envoyé en préfecture le 28/11/2022

Reçu en préfecture le 28/11/2022

Publié le

**SLO**

ID : 080-200070985-20221124-DELIB\_2022\_200-DE

# ANNEXE

## Définitions des termes employés dans le règlement

### Accès particulier

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

### Alignement

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation, d'une place ou d'un autre espace public. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est, soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture, peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement est conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut Juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'Emplacements Réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 6) du P.L.U. ce qui, en application de l'article L126-1 (Loi du 7 janvier 1983) du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.O.S., toute valeur d'opposabilité.

### Annexe

On considère comme annexe à une construction principale à usage d'habitation tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un usage secondaire en complément de celui-ci, il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardin, d'un appentis, d'une petite construction destinée à masquer une cuve de gaz,....

### Baie principale

Est considérée comme baie principale, toute ouverture dans un mur d'une construction éclairant une des pièces principales (voir définition ci-après). Toutefois, une baie d'une hauteur d'allège supérieure à 1,80 mètres n'est pas considérée comme baie principale, quelle que soit la pièce sur laquelle elle s'ouvre.

### Comble

Surcroît d'espace au-dessus du dernier étage d'une construction, de hauteur inférieure à un étage dans sa partie la plus basse.

### Cour commune

Les propriétaires de terrains contigus ont la faculté de ménager entre leurs immeubles des cours communes en vue notamment de préserver les vues directes.

De telles conventions, qui instituent une servitude de non aedificandi, doivent faire l'objet d'actes authentiques.

A défaut d'accord amiable, l'application des articles R 451-1 à 7 du Code de l'Urbanisme pourra être requise à la diligence du propriétaire intéressé par la création de la servitude.

### Déblais

Modification ponctuelle du niveau du sol naturel par retrait de terre

### Dépôt

Il faut comprendre par dépôt, un ensemble de matériaux ou objets encombrants emmagasinés, sans couvert, dans une parcelle, en particulier dans une cour ou un jardin.

### Encorbellement

C'est une partie de construction émergeant du plan vertical s'appuyant au pied d'un mur, faisant partie du gros œuvre, éventuellement soutenue par des consoles, corbeaux ou segments de voûte s'élevant jusqu'au sommet de la façade.

### Emprise au sol

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol. Elle est constituée de la surface de plancher brute du niveau édifié sur le sol.

### Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés prévus au règlement et reportés sur les documents graphiques, selon la légende, sont principalement destinés à préserver les boisements existants. Cependant, le classement en espace boisé peut concerner un terrain peu ou non boisé.

Le fondement et les conséquences juridiques de l'inscription en espace boisé classé d'un tout, ou partie de terrain, sont définis par l'article L 130-1 (reproduit en annexe III) et suivants du Code de l'Urbanisme, ainsi que par les articles R 130-1 à R 130-24 pris pour application.

### Extension mesurée

L'extension mesurée d'une construction à usage d'habitation doit aboutir à l'amélioration d'un logement (éventuellement par la construction d'une annexe) sans qu'il y ait création d'un nouveau logement.

L'extension mesurée d'une autre construction doit aboutir à une amélioration qualitative de l'espace ou du volume utilisé et à une amélioration quantitative de l'ordre de 10 %.

### Hauteur

On distingue :

- La hauteur maximum des constructions est précisée dans chaque zone par l'article 10. Elle est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :
  - . l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes,
  - . l'égout du terrasson pour les toitures "brisées" et notamment celles dites à la mansard,
  - . le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses ou toitures à pentes sont bordées par des acrotères
  - . l'égout des lucarnes dites en chien assis.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur, les balustrades et garde-corps à claire voie et la partie ajourée des acrotères, les pergolas, les souches de cheminées et les locaux techniques de machinerie d'ascenseur, ou les accès aux toitures terrasses.

- La hauteur relative (H) qui est fonction de la marge d'isolement (art 7 et 8 du règlement de chaque zone ou secteur) est comme la hauteur maximum définie par la différence d'altitude entre le terrain naturel et l'égout du toit, du terrasson ou le sommet de l'acrotère. Elle se définit également par la différence d'altitude entre le terrain naturel et

te linteau des baies dans les pointes de pignons et lucarnes lorsqu'elles éclairent des pièces d'habitation ou de travail. Si la couverture a une pente supérieure à 45 %, la différence d'altitude entre tout point de la couverture et le terrain naturel sert également à la définition de la marge d'isolement

La hauteur maximum des constructions qui est précisée dans chaque zone par l'article 10, est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

En cas de terrain en pente, la mesure est prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

#### **Ilot**

Partie du territoire bâtie ou non bâtie délimitée par des voies publiques ou privées.

#### **Installations classées**

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont régies par la loi du 19 juillet 1976, modifiée par les lois du 31 décembre 1976 et 30 décembre 1977.

Sont soumis aux dispositions de ladite loi, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces installations sont définies dans une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat. Ce décret soumet les installations à autorisation ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

L'ensemble des textes (textes, nomenclatures, arrêtés, circulaires et instructions) fait l'objet d'une publication spécifique du Journal officiel.

#### **Installations et travaux divers**

Les installations et travaux divers sont des occupations ou utilisations du sol spécifiques soumis à autorisation, ils sont définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (reproduit en annexe III).

#### **Limites séparatives de propriété**

Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine.

Les limites séparatives latérales sont celles de ces limites qui se recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.

#### **Lotissement**

Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments."

#### **Marge d'isolement**

C'est la distance qui sépare toute construction des limites de la propriété (art. 7 du règlement de chaque zone ou secteur) ou des autres constructions sur la même parcelle (art. 8).

#### **Marge de reculement**

Elle peut avoir deux significations :

1. La marge de reculement est la distance que doit respecter toute construction par rapport à l'alignement. La marge de reculement est donc une zone dans laquelle il est normalement interdit de construire.

La construction d'ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, citernes) peut être autorisée dans une partie ou sur l'ensemble de la marge de reculement.

2. Les marges de reculement en bordure des autoroutes sont des zones d'une certaine largeur, par rapport à la limite de la zone non aedificandi, dans lesquelles la construction d'habitations est interdite ou restreinte.

#### **Mur bahut**

Mur de clôture dont la hauteur ne dépasse pas celle d'un siège

#### **Niveau**

Hauteur entre plancher haut et plancher bas, nécessaire et suffisante pour rendre l'espace habitable.

#### **Non aedificandi**

C'est un espace où il est interdit de construire. Exemples : Zone non aedificandi en bordure des autoroutes ; espace non aedificandi à la suite d'une convention de cours communes.

#### **Pièces principales et secondaires**

Les pièces principales sont celles qui sont destinées au séjour, au sommeil ou au travail.

Les pièces secondaires ou de service, sont les pièces telles que :

- salles d'eau, salles de bain, buanderies, lingerie, séchoirs,
- débarras, roberies,
- hall d'entrée, dégagements, W.C.,

ainsi que les cuisines, si leurs dimensions et leur situation dans l'organisation du logement ne les assimilent pas à une pièce principale.

#### **Proximité immédiate**

Implantation des bâtiments d'habitation et d'exploitation de telle façon qu'ils forment un ensemble cohérent

#### **Remblai**

Modification ponctuelle du niveau du sol naturel par apport de terre ou tout autre matériau en tenant lieu.

#### **Saillie**

Avance d'un élément de la construction hors du plan soit d'un mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit, comme une lucarne. Les gouttières n'entrent pas dans cette définition

#### **Surface de plancher :**

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

#### **Sous-sol semi-enterré**

Espace situé sous le plancher du rez-de-chaussée et rendant obligatoire une surélévation de celui-ci pour son éclairage, et une rampe d'accès (déblais) extérieure en forte pente. Cet espace est un compromis entre une cave enterrée dont seuls les soupiraux dépassent le niveau du sol naturel et un cellier de plain-pied.

**Toit terrasse**

Toiture horizontale

**Unité foncière ou propriété foncière**

Parcelle ou ensemble de parcelles se Juxtant et appartenant à un même propriétaire.

**Usage culturel**

Les constructions répondant à cet usage sont par exemple, les serres, les abris de jardin (lesquels sont considérés comme des annexes en zone constructible).

**Voies privées**

Voie ouverte à la circulation desservant à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

**Vue droite ou oblique**

Distance entre le parement extérieur du mur ou l'ouverture se fait {ou depuis la ligne extérieure de la saillie du balcon) jusqu'à la ligne de séparation avec la propriété voisine (voir Annexe rappel des textes : extrait du Code Civil).