

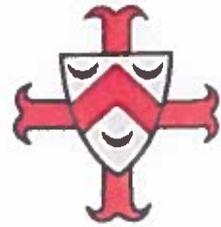
**F.H.R.**

Etudes et Réalisations d'Urbanisme

53 Avenue de l'Europe  
80080 Amiens

Téléphone : 03 22 51 79 15  
Fax : 03 22 51 79 40  
E-mail : FHR@wanadoo.fr

**VU**  
**LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**  
Pierre BAJEUX



Département du Nord  
**COMMUNE DE COBRIEUX**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT**

**5**



**09 JUIN 2009**

*P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal  
en date du 02 Juillet 2009.*

1<sup>er</sup> modification approuvée le 22,09,2011 : écriture article 11 – réglementation sur les clôtures

2<sup>nd</sup> modification approuvée le 13,12,2012 : dépassement de COS autorisée pour favoriser la performance énergétique

3<sup>ème</sup> modification approuvée le 02,05,2013 : article 6 prescription particulière pour les bâtiments publics

4<sup>ème</sup> modification approuvée le 30 janvier 2014 : écriture article 7 en zone U et A

5<sup>ème</sup> modification approuvée le 6 janvier 2015 : adaptation loi ALUR – reclassement zone 1AU en zones U et A – suppression ER 4 et 5 – toilettage règlement

1<sup>ère</sup> révision allégée le 6 janvier 2015 : extension zone sur la parcelle cadastrée A n°802

6<sup>ème</sup> modification approuvée le 10 mars 2016 : écriture articles 7 et 11

*7<sup>ème</sup> modification approuvée le 27 octobre 2018*



LE COMMISSAIRE ENCHÉTEUR  
Pierre BAJEUX



LE COMMISSAIRE ENCHÉTEUR

LE COMMISSAIRE ENCHÉTEUR

LE COMMISSAIRE ENCHÉTEUR

LE COMMISSAIRE ENCHÉTEUR

2

LE COMMISSAIRE ENCHÉTEUR

LE COMMISSAIRE ENCHÉTEUR

# SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONES.....	4
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U .....	8
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP .....	19
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU .....	21
CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	23
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	33
ANNEXES .....	42

# **DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONES**

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE I – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

Le présent règlement du P.L.U s'applique à la totalité du territoire de la commune de COBRIEUX.

## **ARTICLE II – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

### **I – Code de l'Urbanisme**

- 1) Les règles générales de l'urbanisme fixées aux articles R.111-1 et suivants et notamment les règles dites "d'ordre public" fixées aux articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21
- 2) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L.111-1-1).
- 3) Les articles L.111-9, L.111-10 et L.313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer.
- 4) L'article L.421-6 relatif notamment aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 5) L'article L.111-4 relatif à la desserte par les réseaux.
- 6) L'article L.123-1-3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### **II – Autres législations et réglementations**

- 1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 2) Le Code Rural, notamment l'article L.123-20 relatif au sursis à statuer et l'article L.111-3 relatif au principe de réciprocité.
- 3) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'Environnement.
- 4) La réglementation sur les Installations Classées.
- 5) Le Règlement Sanitaire Départemental.
- 6) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement : « Toute découverte de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal ».

- 7) Le règlement opérationnel du service départemental incendie et secours du Nord.
- 8) Le S.D.A.G.E.,
- 9) Le Schéma directeur.

### **ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

I – Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles et agricoles

- 1) **Les zones urbaines dites « zones U »**, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

**Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **U**, ce sont des zones urbaines comprenant :

- un secteur **UA** mixte de plus forte densité, et son sous-secteur **UAi** inondable
- un secteur **UB** de moyenne densité, et son sous-secteur **UBi** inondable
- un secteur indicé « r » soumis au risque de ruissellement sur chaussée,
- un secteur indicé « rp » soumis au risque de ruissellement sur parcelle.

- 2) **Les zones à urbaniser** équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.

**Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **AU**, ce sont :

- **zone 1 AU**, zone d'urbanisation future.
- **zone 2 AU**, zone mixte d'urbanisation future à long terme.

- 3) **Les zones agricoles et naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.

- **Les zones agricoles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **A**, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole. Elles comprennent :

- un secteur **Ai** inondable
- un secteur indicé « r » soumis au risque de ruissellement sur chaussée,
- un secteur indicé « rp » soumis au risque de ruissellement sur parcelle.

- **Les zones naturelles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **N**, ce sont des zones de protection des espaces naturels, comprenant :

- un secteur **Ne** de la station d'épuration, et son sous-secteur **Nei** inondable
- un secteur **Nh** d'habitat, et son sous-secteur **Nhi** inondable
- un secteur **Ni** de protection des espaces naturels, inondable
- un secteur **Ns** d'activités de sports et de loisirs,
- un secteur indicé « r » soumis au risque de ruissellement sur chaussée,
- un secteur indicé « rp » soumis au risque de ruissellement sur parcelle.

### **II – Les documents graphiques font apparaître**

- 1) Des terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan.
- 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le

plan par une trame quadrillée.

- 3) Les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L123-1,7° du Code de l'Urbanisme,
- 4) Les bâtiments repérés en zone agricole au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme
- 5) Les secteurs soumis au risque inondation, ainsi que les secteurs soumis au risque de ruissellement.

#### **ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES**

1) Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des « adaptations mineures » à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

Des dérogations à la limitation du COS pourront être faites notamment pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique.

#### **2) Bâtiments existants de toute nature**

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

#### **ARTICLE V – MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT**

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il peut être fait application de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme.

[REDACTED]

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

Il s'agit d'une zone urbaine mixte destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend des exploitations agricoles existantes.

Cette zone comporte :

- un secteur UA urbain mixte de plus forte densité, et son sous-secteur UAi inondable
- un secteur UB urbain de moyenne densité, et son sous-secteur UBi inondable,
- un secteur indicé « r » soumis au risque de ruissellement sur chaussée,
- un secteur indicé « rp » soumis au risque de ruissellement sur parcelle.

### **ARTICLE U 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

**Sont interdits :**

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravaning,
- L'ouverture de carrières,
- Les forages et les puits de plus de 10 mètres de profondeur,
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels et domestiques,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- Les éoliennes,
- La création de stations-services,
- Les sous-sols et les caves non étanches

**Dans les sous-secteurs UAi et UBi repérés sur le règlement graphique comme présentant un risque d'inondation, sont également interdits :**

- tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article U02,
- les remblais non nécessaires à la mise en sécurité des constructions autorisées ou à la lutte contre l'inondation,
- les sous-sols et les caves.

## **ARTICLE U 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS**

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits,
- L'extension de bâtiments et d'installations agricoles liées à une exploitation agricole existante dans la zone, et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les travaux et plans d'eau liés à la gestion des eaux pluviales,
- Les groupes de garages individuels, sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités au total, et qu'ils soient implantés sur l'unité foncière où existe une construction et disposés à l'arrière des constructions existantes ou en fond de parcelle de manière à ne pas être visibles de la rue et ne présenter qu'un seul accès sur la voie de desserte publique ou privée,
- Les abris pour animaux annexés à une habitation existante sous réserve de leur intégration dans l'environnement,

**Dans les sous-secteurs UAi et UBi repérés sur le règlement graphique comme présentant un risque d'inondation,** seules les extensions, les annexes aux constructions existantes, les exhaussements et affouillements sont autorisés, sous réserve des conditions suivantes :

- Les extensions et annexes sont autorisées pour les constructions existantes et admises dans la limite de 20 m<sup>2</sup>. En sus, des extensions limitées à 10m<sup>2</sup> nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité sont autorisées.
- Les extensions et annexes devront être placées en sécurité, à l'exception de l'extension supplémentaire de 10m<sup>2</sup> visée ci-dessus et des abris de jardin dont la surface de plancher au sol est inférieure à 10m<sup>2</sup>, pour lesquels la mise en sécurité est recommandée mais non obligatoire. Pour être placées en sécurité, les constructions devront avoir leur premier plancher 20 cm au dessus de la cote maximale atteinte par l'eau et au minimum à 70 cm par rapport au terrain naturel avant aménagement (à défaut de mesure, le premier plancher devra être à 70 cm du sol).
- Les exhaussements de terrain ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la rehausse des constructions autorisées sans que ces travaux engendrent de nuisances pour l'environnement proche.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux aménagements pour la lutte contre les inondations, ainsi que les travaux liés à la gestion des eaux pluviales sont autorisés,

- Les clôtures sous condition de présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Des dérogations à ces contraintes d'inondations peuvent être accordées pour les bâtiments agricoles dans le cadre d'extensions, ou d'une mise aux normes qui ne pourrait se faire ailleurs, et sous réserve que le risque soit pris en compte au mieux.

**Dans les secteurs indicés « r » et « rp », toute construction ou exhaussement de sol sont interdits dans une bande de :**

- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie en secteur « r »,
- 15 mètres par rapport à l'axe de ruissellement en secteur « rp ».

A l'intérieur de cette bande, seront autorisées sous condition :

- Les clôtures sous condition de présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Les équipements publics dont la surface au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> tels que les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - . premièrement : leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible
  - . deuxièmement : ils font l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation

**Concernant les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable, conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ,
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine,
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## **ARTICLE U 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **1 – Accès**

#### **Généralités :**

*L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

En cas de construction nouvelle, un accès ne pourra desservir plus de deux lots, parcelles ou logements.

Si une parcelle jouxte plusieurs voiries, les accès doivent être réalisés à partir de la voirie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes.

## **2 – Voirie**

### **Généralités :**

*Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :*

- 1) la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est en impasse.*
- 2) La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.*

*En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est-à-dire à l'arrière des constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une emprise inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

L'avis du gestionnaire de la voirie est requis pour les caractéristiques des débouchés.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte :

- que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères),
- que la voie puisse être prolongée ultérieurement, sans destruction de bâtiment. Il pourra être demandé que l'espace nécessaire à la prolongation de la voie, vers

l'unité foncière suivante non bâtie, soit traité en espace vert commun ou en parking paysager.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE U 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées, sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines dans le réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

#### **b) Eaux résiduaires des activités**

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

#### **c) Eaux pluviales**

Une gestion intégrée des eaux pluviales sur l'unité foncière est à prévoir pour limiter les effets de l'imperméabilisation des sols et le ruissellement.

Il pourra donc être demandé :

- avant rejet, que les eaux pluviales soient régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la protection des nappes phréatiques, l'infiltration des

eaux sera privilégiée

- la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain seront tels qu'ils garantissent ensuite l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, et en l'absence de prescriptions particulières, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### **3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

### **ARTICLE U 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

### **ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les prescriptions de l'article 6 ne s'appliquent pas aux bâtiments communaux ou d'intérêt général.

#### **Généralités :**

*L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.*

*En cas de construction sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies, indépendamment de la situation de l'accès.*

Pour toutes les constructions, la façade à rue sera implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou limite d'emprise d'une voie privée, sauf les carports non-fermés et attenants à l'habitation, qui peuvent s'implanter avec un recul de 2,5m minimum.

Pour les constructions destinées à l'habitation, le recul de la façade à rue ne devra pas excéder 25 mètres par rapport à l'alignement ou limite d'emprise d'une voie privée.

Au-delà de 25 mètres, sont seules autorisées :

- les garages, abris de jardin, serres et abris à bûches et à animaux d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>
- les extensions à usage d'habitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du chemin piétonnier.

En bordure des cours d'eau et ruisseaux, les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport aux berges.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions et installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, gaz ou télécommunication ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 0,50 mètre, sous réserve de leur intégration avec le milieu environnemental.

### **ARTICLE U 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt général ou de services publics.

#### **1) Implantation sur limite séparative :**

Les constructions sont autorisées en limite séparative d'un seul côté :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée.
- au-delà de la bande des 20 mètres, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives sous réserve que la hauteur n'excède pas 2,75 mètres à l'égout des toitures ou 3.20 mètres au sommet de l'acrotère au droit de la limite séparative.

Les extensions de bâtiments d'activités ou agricoles existants à la date d'approbation du présent règlement peuvent déroger à cette règle sous réserve que leur implantation soit réalisée à plus de 65 mètres de l'alignement et à plus de 10 mètres de tout bâtiment principal d'habitation situé sur fonds voisins et que la hauteur de l'extension ne dépasse pas celle du bâtiment d'origine.

#### **2) Implantation avec marge d'isolement :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Peuvent néanmoins s'implanter jusqu'à 1 mètre minimum des limites séparatives, dans la mesure où leur hauteur hors tout ne dépasse pas 2,5m :

- les garages, abris de jardin, serres et abris à bûches d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>
- les abris à animaux d'une surface hors d'œuvre brute inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup>
- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date

d'approbation du PLU.

Les abris de jardin et abri bûches d'une surface hors œuvre brute inférieure à 10 m<sup>2</sup> et de hauteur au faîtage ou au sommet de l'acrotère inférieure ou égale à 2,50 mètres peuvent s'implanter en limites séparatives dès lors qu'un recul de 4m est respecté par rapport à tout bâtiment principal d'habitation situé sur fonds voisin.

Les constructions et installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, gaz ou télécommunication ainsi que les

postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> pourront être implantées avec un recul minimum de 1 mètre sous réserve de leur intégration avec le milieu environnemental.

#### **ARTICLE U 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de construire un bâtiment d'une surface de plancher inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage ou au sommet de l'acrotère inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE U 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol abris de jardins et à bûches de moins de 15m<sup>2</sup>.

Les emprises au sol maximales autorisées sont au total :

Pour la zone UA : 25% pour l'habitat et 10 % pour les activités soit un total cumulé de 35%  
Pour la zone UB : 20% pour l'habitat et 10% pour les activités soit un total cumulé de 30%

#### **Dans les sous-secteurs UAi et UBi repérés sur le règlement graphique comme présentant un risque d'inondation :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à

- 15 % en zone UAi
- 10 % en zone UBi

de la surface totale de l'unité foncière classée en i.

Si la limite d'emprise au sol est déjà atteinte, une unique extension des constructions existantes au moment de l'approbation du P.L.U. est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

En sus, des extensions limitées à 10m<sup>2</sup> nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité sont autorisées.

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

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables : rez-de-chaussée plus combles aménageables inclus.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12m hors tout.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou 7 mètres au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

Elle peut cependant être augmentée de la hauteur de rehausse demandée pour des raisons de mise en sécurité de la construction par rapport au risque inondation.

## **ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1) Principe général**

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

On visera le respect de la qualité architecturale dans un souci d'intégration à l'environnement rural.

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'architecture des bâtiments existants et le site.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit doivent l'être.

### **2) Dispositions particulières**

#### **1) Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif:**

Ces constructions sont soumises au respect des dispositions de l'article « 2-a) maçonnerie » ci-dessous.

#### **2) Pour toutes les autres constructions, à l'exception de celles destinées à l'exploitation agricole ou à la fonction d'entrepôt:**

##### *a) maçonnerie:*

Les façades présenteront l'aspect de la brique non-peintes dans la gamme des teintes indiquées au cahier de recommandation sur 70% a minima:

Les façades restantes présenteront l'aspect d'un enduit ou d'une peinture dans la gamme des teintes indiquées au cahier de recommandation, ou d'autres aspects sous réserve de leur bonne intégration dans leur milieu environnant.

##### *b) couverture :*

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles dans la gamme des rouges ou des noirs, ou éventuellement en tout autre matériau de teinte et d'aspect identiques.

Les toitures végétalisées sont néanmoins autorisées et exemptées de la règle précédente. Les toitures terrasses peuvent également l'être sur une surface représentant 25% maximum de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures à une seule pente sont admises pour:

- les annexes
- les extensions

Elles ne pourront alors couvrir que 25% de la surface totale des constructions principales et extension.

Elles pourront être admises pour chacun des bâtiments composant par juxtaposition une construction à usage d'habitation.

### 3) Pour les bâtiments destinés à l'exploitation agricole ou à la fonction d'entrepôt:

Les façades devront présenter l'aspect de la brique dans la gamme des rouges, ou éventuellement celui du bardage métallique ou panneaux bois. L'aspect béton brut est autorisé en sous-bassement.

La couverture sera traitée en tuiles dans la gamme des rouges, noirs ou bacs acier ou matériaux équivalents dans la gamme des rouges.

Pour les serres, est autorisée l'utilisation majoritaire de verre ou de tout autre matériau translucide de teinte et d'aspect identique.

### 4) Clôtures:

Principe général : les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.

Elles ne doivent pas excéder 2 m de hauteur.

Les clôtures à l'alignement ou à la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques seront constituées :

- de grilles ou de grillage ou tout autre dispositif en bois qui laisse passer le jour.  
et/ou
- d'un mur d'une hauteur maximale de 0,80 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale.
- les soubassements d'une hauteur maximale de 20cm sont exemptés de la règle ci-dessus concernant les murs.  
et/ou
- de haies vives

Ces règles ne s'appliquent ni aux clôtures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux portails dont la hauteur ne pourra cependant excéder 2m.

## **ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et ne présenter qu'un accès unique d'une largeur maximale de 5 mètres à l'alignement. Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif ainsi que les logements sociaux sont néanmoins exemptés de cette règle.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum 2 places de stationnement hors garage (ces places seront matérialisées au sol), un seul accès pour ces stationnements sera aménagé sur une largeur maximale de 5 mètres, à l'alignement.
- pour les logements sociaux : 1 place par logement

Pour les travaux sur construction à usage d'habitation, seul un accès à l'alignement desservira les places de stationnement aménagées ou existantes. Cet accès sera unique et sera aménagé à l'alignement sur une largeur maximale de 4 mètres.

Pour les travaux ayant effet de :

- transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement,
- d'augmenter le nombre de logements par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant,

il doit être créé 2 places par logement supplémentaire ou par logement créé, un seul accès pour ces stationnements sera aménagé sur une largeur maximale de 5 mètres, à l'alignement.

### **ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les clôtures végétales devront être de préférence composées d'essences locales, dont une liste de propositions non exhaustive est jointe en annexe.

Les dépôts, les citernes et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

### **ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP**

### **ARTICLE UP 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

**Sont interdits les occupations et usages du sol suivants :**

- habitation
- industrie
- entrepôts
- artisanat
- hôtellerie
- commerce
- agriculture
- bureau

### **ARTICLE UP 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS**

Non réglementé

### **ARTICLE UP 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE UP 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé

### **ARTICLE UP 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

### **ARTICLE UP 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront situées à l'alignement ou avec un recul de 1m au minimum

### **ARTICLE UP 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront situées sur les limites séparatives ou avec un recul de 1m au minimum

**ARTICLE UP 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE UP 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE UP 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE UP 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé

**ARTICLE UP 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE UP 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé

**ARTICLE UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU**

Il s'agit d'une zone à urbaniser mixte, non équipée actuellement réservée pour une urbanisation future à long terme, et ouverte à l'urbanisation après modification ou révision.

### **ARTICLE 2 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2 AU 02.

### **ARTICLE 2 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS**

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les travaux et plans d'eau liés à la gestion des eaux pluviales.

### **ARTICLE 2 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 2 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 2 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **ARTICLE 2 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les prescriptions de l'article 6 ne s'appliquent pas aux bâtiments communaux ou d'intérêt général.

#### **Généralités :**

*L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.*

*En cas de construction sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies, indépendamment de la situation de l'accès.*

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du chemin piétonnier.

Les constructions et installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, gaz ou télécommunication ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 0,50 mètre, sous réserve de leur intégration avec le milieu environnemental.

#### **ARTICLE 2 AU 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 4 mètres.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup> peuvent toutefois être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

#### **ARTICLE 2 AU 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

A définir.

#### **ARTICLE 2 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend :

- un secteur Ai inondable,
- un secteur indicé « r » soumis au risque de ruissellement sur chaussée,
- un secteur indicé « rp » soumis au risque de ruissellement sur parcelle.

### **ARTICLE A 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

**Sont interdites** : toutes les constructions et installations, à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 02 sont donc interdits, y compris :

- le stationnement isolé des caravanes à l'exception du camping dit « à la ferme »,
- les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques,
- les sous-sols et les caves non étanches

**Dans le secteur Ai repéré sur le règlement graphique comme présentant un risque d'inondation, sont également interdits :**

- toute nouvelle construction non mentionnée à l'article A 02,
- les remblais non nécessaires à la mise en sécurité des constructions autorisées ou à la lutte contre l'inondation.

**Dans les secteurs indicés « r » et « rp » :**

dans une bande de :

- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie en secteur «r»,
- 15 mètres par rapport à l'axe de ruissellement en secteur «rp»,

toutes constructions et exhaussements des sols sont interdits à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2.

### **ARTICLE A 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS**

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article A 01 :

**Les constructions et installations liées à l'activité agricole :**

- la création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées,

- les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées, dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher totale à usage d'habitation pour l'ensemble de l'exploitation. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité et sous réserve de rester sous le seuil de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation pour l'ensemble de l'exploitation.

**Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies:**

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...);
- l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité, et si on est en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie
- la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes :
  - . l'habitation avec un maximum de 3 logements y compris celui existant
  - . l'hébergement hôtelier (gîtes, chambres d'hôtes)
  - . l'artisanat, comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

L'extension d'un bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de la surface hors œuvre brute du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du P.L.U., sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

**Sont également autorisés :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone (il s'agit notamment, sous cette réserve, des châteaux d'eau, des éoliennes non destinées à l'autoconsommation, des antennes de télécommunications, des infrastructures),
- les éoliennes nécessaires à l'exploitation agricole et de moins de 12 mètres de hauteur,
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables :
  - . à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
  - . à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention...),
  - . au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif, ou aux travaux liés à la gestion des eaux pluviales.

- les puits et forages s'ils sont nécessaires à l'activité agricole ou au service public ou d'intérêt collectif.
- les éoliennes sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - hauteur inférieure à 12 mètres
  - implantation à une distance minimum de 50 mètres des limites des zones U 1AU et 2AU
- les huttes de chasse, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

**Dans le secteur Ai repéré sur le règlement graphique comme présentant un risque d'inondation :**

Seules les extensions, les annexes aux constructions existantes, les exhaussements et affouillements sont autorisés, sous réserve des conditions suivantes :

- les extensions et annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol. En sus, des extensions limitées à 10m<sup>2</sup> nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité sont autorisées. Des dérogations peuvent être accordées pour les bâtiments agricoles dans le cadre d'extensions, ou d'une mise aux normes qui ne pourrait se faire ailleurs et sous réserve que le risque soit pris en compte au mieux et ne vienne pas aggraver le risque par ailleurs,
- les extensions et annexes devront être placées en sécurité, à l'exception de l'extension supplémentaire de 10m<sup>2</sup> visée ci-dessus et des abris de jardin dont la surface de plancher au sol est inférieure à 10m<sup>2</sup>, pour lesquels la mise en sécurité est recommandée mais non obligatoire. Pour être placées en sécurité, les constructions devront avoir leur premier plancher 20 cm au-dessus de la cote maximale atteinte par l'eau et au minimum à 70 cm au-dessus du niveau du terrain naturel avant aménagement (à défaut de mesure, le premier plancher devra être à 70 cm du sol).
- les exhaussements sont autorisés sous réserve d'être indispensable à la mise en sécurité des constructions autorisées
- les exhaussements et affouillements nécessaires aux aménagements pour la lutte contre les inondations, ainsi que les travaux liés à la gestion des eaux pluviales sont autorisés,
- Les clôtures sous condition de présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le document graphique est également autorisé sous réserve que la nouvelle destination ne génère pas d'augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.

**Dans les secteurs indicés « r » et « rp »,**

dans une bande de :

- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie en secteur «r»,
- 15 mètres par rapport à l'axe de ruissellement en secteur «rp»,

sont autorisés :

- les clôtures sous condition de présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- les équipements publics dont la surface au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup> tels que les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Premièrement : leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible ;
- Deuxièmement : ils font l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation
- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs.

**Concernant les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable, conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ,  
si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine,  
si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

**ARTICLE A 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

**1 – Accès**

**Généralités :**

*L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.*

*Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.*

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**2 – Voirie**

**Généralités :**

*Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :*

- 1) *la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales*

*(au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est en impasse*

*2) la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.*

*En conséquence, n'est pas considérée comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est-à-dire à l'arrière des constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'avis du gestionnaire de la voirie est requis pour les caractéristiques des débouchés.

## **ARTICLE A 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvée par le gestionnaire du réseau. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées, sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines dans le réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

#### **b) Eaux résiduelles des activités**

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans

le réseau public.

c) Eaux pluviales

Des techniques alternatives de traitement des eaux pluviales seront privilégiées.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe, ou à l'exutoire naturel.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

**3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

**ARTICLE A 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**ARTICLE A 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les prescriptions de l'article 6 ne s'appliquent pas aux bâtiments communaux ou d'intérêt général.

**Généralités :**

*L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.*

*En cas de construction sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies, indépendamment de la situation de l'accès.*

**Dispositions générales :**

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du chemin piétonnier.

En bordure des cours d'eau et ruisseaux, les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport aux berges.

Les constructions et installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, gaz ou télécommunication ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 0,50 mètre, sous réserve de leur intégration avec le milieu environnemental.

#### **ARTICLE A 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les prescriptions de l'article 7 ne s'appliquent pas aux bâtiments communaux ou d'intérêt général.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 mètres, sauf en cas de contrainte technique clairement démontrée. Cette distance horizontale ne pourra en aucun cas être inférieure à 4 mètres.

Les dépôts, installations diverses et les bâtiments d'élevage doivent respecter la réglementation en vigueur.

Les extensions de bâtiments d'activités ou agricoles existants à la date d'approbation du présent règlement peuvent déroger à cette règle sous réserve que leur implantation soit réalisée à plus de 65 mètres de l'alignement et à plus de 10 mètres de tout bâtiment principal d'habitation situé sur fonds voisins et que la hauteur de l'extension ne dépasse pas celle du bâtiment d'origine.

#### **ARTICLE A 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

#### **ARTICLE A 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Emprise au sol de 20 % maximum dans une limite de 300 m<sup>2</sup> au sol.  
Les bâtiments à usage d'activités agricoles ne sont pas soumis à la réglementation en matière d'emprise au sol.

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

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables : rez-de-chaussée plus combles aménageables inclus.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12m hors tout.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou 7 mètres au sommet de l'acrotère. La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

Elle peut cependant être augmentée de la hauteur de rehausse demandée pour des raisons de mise en sécurité de la construction par rapport au risque inondation.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1) Principe général**

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

On visera le respect de la qualité architecturale dans un souci d'intégration à l'environnement rural.

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'architecture des bâtiments existants et le site.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit doivent l'être.

### **2) Dispositions particulières**

#### **1) Pour les constructions destinées à l'habitation**

##### **a) maçonnerie:**

Les façades présenteront l'aspect de la brique non-peintes dans la gamme des teintes indiquées au cahier de recommandation sur 70% a minima:

Les façades restantes présenteront l'aspect d'un enduit ou d'une peinture dans la gamme des teintes indiquées au cahier de recommandation, ou d'autres aspects sous réserve de leur bonne intégration dans leur milieu environnant.

##### **b) couverture :**

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles dans la gamme des rouges ou des noirs, ou éventuellement en tout autre matériau de teinte et d'aspect identiques.

Les toitures végétalisées sont néanmoins autorisées et exemptées de la règle précédente. Les toitures terrasses peuvent également l'être sur une surface représentant 25% maximum de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures à une seule pente sont admises pour :

- les annexes
- les extensions.

Elles ne pourront alors couvrir que 25% de la surface totale des constructions principales

et extension.

Elles pourront être admises pour chacun des bâtiments composant par juxtaposition une construction à usage d'habitation.

2) Pour les constructions annexes à une habitation :

Le choix et la couleur des matériaux utilisés devront s'intégrer et être en harmonie avec la construction principale.

Les abris pour animaux doivent s'intégrer dans le site et ne pas nuire à l'environnement.

3) Pour les bâtiments destinés à l'exploitation agricole :

Les façades devront présenter l'aspect de la brique dans la gamme des rouges, ou éventuellement celui du bardage métallique ou panneaux bois. L'aspect béton brut est autorisé en sous-bassement.

La couverture sera traitée en tuiles dans la gamme des rouges, noirs ou bacs acier ou matériaux équivalents dans la gamme des rouges.

Pour les serres, est autorisée l'utilisation majoritaire de verre ou de tout autre matériau translucide de teinte et d'aspect identique.

**Clôtures:**

Principe général : pour les constructions nouvelles, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.

Les clôtures à l'alignement ou à la marge de recul, ainsi que les clôtures en limite séparative, ne pourront excéder 2 mètres de hauteur et seront constituées soit :  
de grilles ou de grillage ou tout autre dispositif en bois qui laisse passer le jour  
et/ou

d'un mur d'une hauteur maximale de 0,80 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale

les soubassements d'une hauteur maximale de 20cm sont exemptés de la règle ci-dessus concernant les murs.

et/ou

de haies vives doublées ou non de grilles ou grillages de couleur foncée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux portails dont la hauteur ne pourra cependant dépasser 2m.

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et ne présenter qu'un accès unique d'une largeur maximale de 5 mètres à l'alignement.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

**ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les dépôts et installations divers, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les clôtures végétales devront être de préférence composées d'essences locales, dont une liste de propositions non exhaustive est jointe en annexe.

**ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

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

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels.

Cette zone comporte :

- un secteur Ne, de la station d'épuration et son sous-secteur Nei inondable,
- un secteur Nh, d'habitat, et son sous secteur Nhi inondable
- un secteur Ni de protection des espace naturels, inondables
- un secteur Ns, d'activités de sports et loisirs,
- un secteur indicé « r » soumis au risque de ruissellement sur chaussée,
- un secteur indicé « rp » soumis au risque de ruissellement sur parcelle.

### **ARTICLE N 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

**Sont interdits :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02, y compris :

- le stationnement isolé des caravanes,
- les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques,
- les sous-sols et les caves non étanches

**Dans le secteur Ni et les sous-secteurs Nei et Nhi repérés sur le règlement graphique comme présentant un risque d'inondation, sont interdits :**

- toute nouvelle construction, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- les remblais non nécessaires à la mise en sécurité des constructions autorisées ou à la lutte contre l'inondation.

**Dans les secteurs indicés « r » et « rp » :**

dans une bande de :

- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie en secteur «r»,
- 15 mètres par rapport à l'axe de ruissellement en secteur «rp»,

toutes constructions et exhaussements des sols sont interdits à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2.

### **ARTICLE N 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS**

Sont autorisés :

- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs,
- les travaux et plans d'eau liés à la gestion des eaux pluviales,
- les forages et les puits de moins de 10 mètres de profondeur,

- les abris pour animaux annexés à une habitation existante sous réserve de leur intégration dans l'environnement,
- les éoliennes sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - hauteur inférieure à 12 mètres
  - implantation à une distance minimum de 50 mètres des limites des zones U, 1AU et 2AU.

**Dans le secteur Nh, sont admis:**

- L'extension des bâtiments existants et leurs annexes dans la limite de 30 % de leur emprise au sol cumulée existante à la date d'approbation du P.L.U., surface affectée aux piscines déduite, si les travaux n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- les travaux de modification de l'aspect extérieur de la construction, dans le but d'améliorer le confort, et dans la limite du bâti existant,
- la construction de piscine,
- la création d'un logement supplémentaire, dans les limites du bâti existant, et sous réserve que les travaux n'entraînent pas un renforcement des réseaux,
- le changement de destination sous réserve que la nouvelle destination soit vouée à l'une des vocations suivantes :
  - hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants...),
  - ou habitation,
- les travaux et plans d'eau liés à la gestion des eaux pluviales.

**Dans le secteur Ns, sont admises :**

- les constructions de sports et de loisirs et les éventuelles habitations de gardiennage et de fonction qui peuvent être nécessaires,
- les travaux et plans d'eau liés à la gestion des eaux pluviales.

**Dans le secteur Ni et les sous-secteurs Nei et Nhi repérés sur le règlement graphique comme présentant un risque d'inondation,**

Seules les extensions, les annexes aux constructions existantes, les exhaussements et affouillements sont autorisés, sous réserve des conditions suivantes :

- les extensions et annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol. En sus, des extensions limitées à 10m<sup>2</sup> nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité sont autorisées. Des dérogations peuvent être accordées pour les bâtiments agricoles dans le cadre d'extensions, ou d'une mise aux normes qui ne pourrait se faire ailleurs et sous réserve que le risque soit pris en compte au mieux
- les extensions et annexes devront être placées en sécurité, à l'exception de l'extension supplémentaire de 10m<sup>2</sup> visée ci-dessus et des abris de jardin dont la surface de plancher au sol est inférieure à 10m<sup>2</sup>, pour lesquels la mise en sécurité est recommandée mais non obligatoire. Pour être placées en sécurité, les constructions devront avoir leur premier plancher 20 cm au dessus de la cote maximale atteinte par l'eau et au minimum à 70 cm au dessus du niveau du terrain naturel avant aménagement (à défaut de mesure, le premier plancher devra être à 70 cm du sol).

- les exhaussements sont autorisés sous réserve d'être indispensables à la mise en sécurité des constructions autorisées,
- les exhaussements et affouillements nécessaires aux aménagements pour la lutte contre les inondations, ainsi que les travaux liés à la gestion des eaux pluviales sont autorisés,
- Les clôtures sous condition de présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

**Dans les secteurs indicés « r » et « rp » ,**

dans une bande de :

- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie en secteur «r»,
- 15 mètres par rapport à l'axe de ruissellement en secteur «rp»,

sont autorisés :

- les travaux liés à la gestion des eaux pluviales,
- les clôtures sous condition de présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Les équipements publics dont la surface au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup> tels que les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - . premièrement : leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible,
  - deuxièmement : ils font l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation
- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs.

**Concernant les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable, conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ,
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine,
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

**ARTICLE N 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

**1 – Accès**

**Généralités :**

*L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.*

*Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en*

*application de l'article 682 du Code Civil.*

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

## **2 – Voirie**

### **Généralités :**

*Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :*

- 1) la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est en impasse,*
- 2) la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.*

*En conséquence, n'est pas considérée comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est-à-dire à l'arrière des constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une emprise inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

L'avis du gestionnaire de la voirie est requis pour les caractéristiques des débouchés.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte :

- que les véhicules puissent faire aisément demi-tour ( notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères).
- que la voie puisse être prolongée ultérieurement sans destruction de bâtiment. Il pourra être demandé que l'espace nécessaire à la prolongation de la voie, vers l'unité foncière suivante non bâtie, soit traité en espace vert commun ou en parking

paysager.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE N 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées, sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines dans le réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

#### **b) Eaux résiduaires des activités**

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

#### **c) Eaux pluviales**

Des techniques alternatives de traitement des eaux pluviales seront privilégiées.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe, ou à l'exutoire naturel.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### **2 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

## **ARTICLE N 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE N 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les prescriptions de l'article 6 ne s'appliquent pas aux bâtiments communaux ou d'intérêt général.

### **Généralités :**

*L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.*

*En cas de construction sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies, indépendamment de la situation de l'accès.*

Les façades des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

En cas d'extension, l'implantation en alignement de la construction existante pourra être autorisé.

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du chemin piétonnier.

En bordure des cours d'eau et ruisseaux, les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport aux berges.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions et installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, gaz ou télécommunication ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> seront implantées à l'alignement ou avec un retrait de 0,50 mètre, sous réserve de leur intégration avec le milieu environnemental.

## **ARTICLE N 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les prescriptions de l'article 6 ne s'appliquent pas aux bâtiments communaux ou d'intérêt général.

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE N 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de construire un bâtiment d'une superficie hors œuvre brute inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage ou au sommet de l'acrotère inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Emprise au sol de 20 % maximum dans une limite de 300 m<sup>2</sup> au sol.

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

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables : rez-de-chaussée plus combles aménageables inclus.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12m hors tout.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou 7 mètres au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

Elle peut cependant être augmentée de la hauteur de rehausse demandée pour des raisons de mise en sécurité de la construction par rapport au risque inondation.

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

### **1) Principe général**

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite. On visera le respect de la qualité architecturale dans un souci d'intégration à l'environnement rural.

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'architecture des bâtiments existants et le site.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Est interdit : l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...).

## **2) Dispositions particulières**

### **1) Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif:**

Ces constructions sont soumises au respect des dispositions de l'article « 2-a) maçonnerie » ci-dessous.

### **2) Pour toutes les autres constructions, à l'exception de celles destinées à l'exploitation agricole ou à la fonction d'entrepôt:**

#### **a) maçonnerie:**

Les façades présenteront l'aspect de la brique non-peintes dans la gamme des teintes indiquées au cahier de recommandation sur 70% a minima:

Les façades restantes présenteront l'aspect d'un enduit ou d'une peinture dans la gamme des teintes indiquées au cahier de recommandation, ou d'autres aspects sous réserve de leur bonne intégration dans leur milieu environnant.

#### **b) couverture :**

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles dans la gamme des rouges ou des noirs, ou éventuellement en tout autre matériau de teinte et d'aspect identiques.

Les toitures végétalisées sont néanmoins autorisées et exemptées de la règle précédente. Les toitures terrasses peuvent également l'être sur une surface représentant 25% maximum de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures à une seule pente sont admises pour :

- les annexes
- les extensions.

Elles ne pourront alors couvrir que 25% de la surface totale des constructions principales et extension.

Elles pourront être admises pour chacun des bâtiments composant par juxtaposition une construction à usage d'habitation.

### **3) Pour les constructions annexes à une habitation:**

Le choix et la couleur des matériaux utilisés devront s'intégrer et être en harmonie avec la construction principale.

Les abris pour animaux doivent s'intégrer dans le site et ne pas nuire à l'environnement.

### **4) Pour les constructions à usage de serres, vérandas, piscines couvertes :**

est autorisée l'utilisation majoritaire de verre ou de tout autre matériau translucide de teinte et d'aspect identique.

### **5) Pour les bâtiments destinés à l'exploitation agricole ou à la fonction d'entrepôt:**

Les façades devront présenter l'aspect de la brique dans la gamme des rouges, ou

éventuellement celui du bardage métallique ou panneaux bois. L'aspect béton brut est autorisé en sous-bassement.

La couverture sera traitée en tuiles dans la gamme des rouges, noirs ou bacs acier ou matériaux équivalents dans la gamme des rouges.

Pour les serres, est autorisée l'utilisation majoritaire de verre ou de tout autre matériau translucide de teinte et d'aspect identique.

#### 6) Clôtures:

Principe général : les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.

Elles ne doivent pas excéder 2 m de hauteur.

Les clôtures à l'alignement ou à la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques seront constituées :

- de grilles ou de grillage ou tout autre dispositif en bois qui laisse passer le jour et/ou
- d'un mur d'une hauteur maximale de 0,80 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale
- les soubassements d'une hauteur maximale de 20cm sont exemptés de la règle ci-dessus concernant les murs.  
et/ou
- de haies vives

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux portails dont la hauteur ne pourra cependant excéder 2m.

#### **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et ne présenter qu'un accès unique d'une largeur maximale de 5 mètres à l'alignement.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

#### **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les clôtures végétales devront être de préférence composées d'essences locales, dont une liste de propositions non exhaustive est jointe en annexe.

#### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## ANNEXES

## LEXIQUE

- Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Sont considérées comme annexes aux habitations : les abris de jardins, les abris à bois, les barbecues, les abris pour animaux ouvert sur au moins un côté, les carports, les auvents, les pergolas, les constructions pour le stationnement couvert (garage), les piscines couvertes dont le bassin fait au moins 10m<sup>2</sup>, atelier (bricolage), kiosque et serre.

- Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

- Bâtiment public ou d'intérêt collectif

Cette catégorie doit dans le cadre du présent PLU être comprise comme incluant :

- Les équipements communaux (mairie, salle communale, médiathèque...)
- L'école
- Les aires de stationnement
- Le cimetière
- Les logements sociaux
- Liste non-exhaustive

- Clairevoie

Ouvrage, généralement de charpente, de menuiserie ou d'osier, composé d'éléments qui laissent passer le jour : fenêtre, balustrade, paroi ajourée, baie, arcature, etc.

- Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

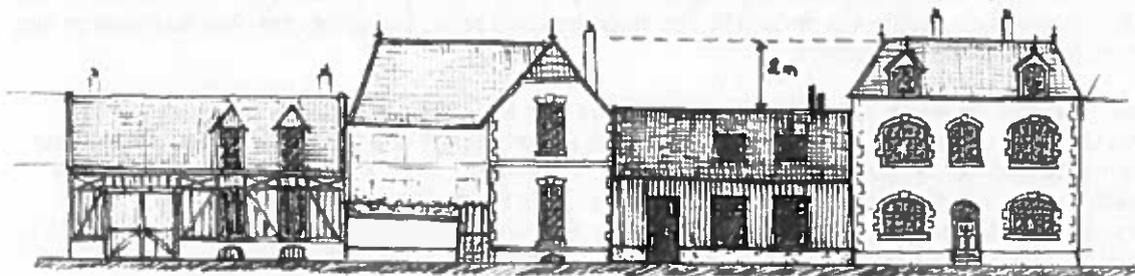
- Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

- Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sauf mention contraire, l'emprise au sol est comprise comme la somme des emprises au sol des constructions principales, des extensions et des annexes.

- Epannelage



- Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

- **Façade**

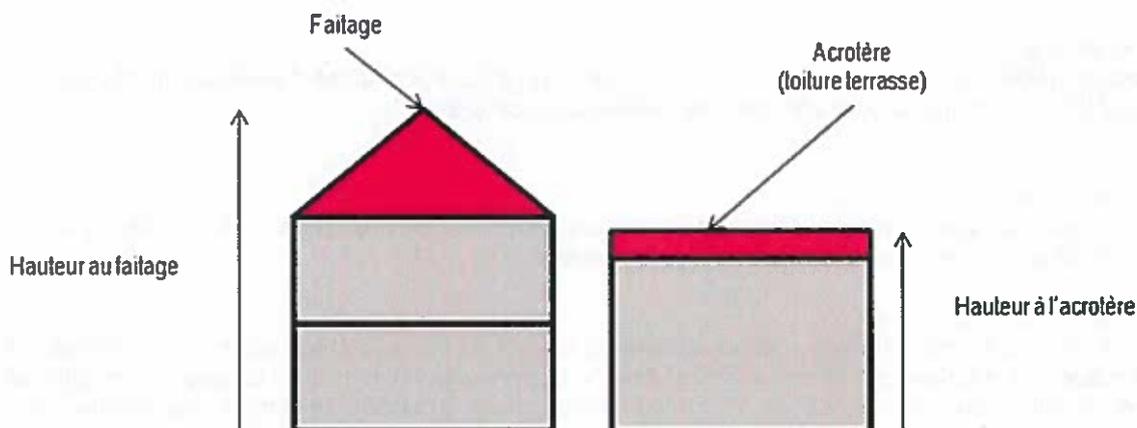
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

- **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

- **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



- **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

- **Voies publiques et privées, dessertes, accès.**

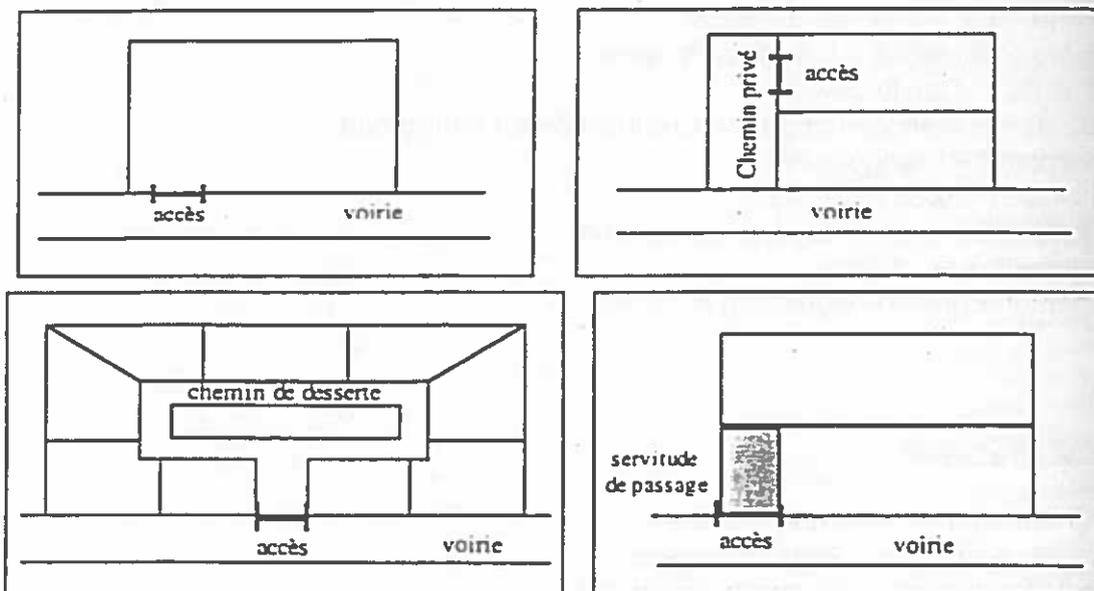
**Voie publique :** Une voie publique est, au sens du code de la voirie routière, une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire (c. voirie routière, art. L. 111-1). Elle comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

**Voie privée :** Une voie privée se distingue en principe de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Une voie privée est donc en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux. Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être « ouverte au public » ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public » une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

**Desserte :** L'existence d'une desserte signifie qu'une voie arrive aux abords immédiats du projet. Cette voie doit, au demeurant, être utilisable, ce qui n'est pas le cas d'un simple sentier piétonnier d'un mètre de large

Accès : L'accès correspond à la possibilité de se raccorder à une voie de desserte. Ainsi, par exemple, les terrains riverains d'une voie express sont desservis par cette dernière mais tout accès leur est interdit (c. voirie routière, art. L. 122-1).

L'accès correspond donc, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur cette voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage, ce qui n'est pas le cas, par exemple, d'une simple tolérance permettant d'emprunter un chemin forestier pour accéder à une voie publique.



Source : Guide des POS, MELT, 1998

## LES ESSENCES LOCALES

(Liste non exhaustive)

### Haies arbustives :

- Prunellier – *Prunus spinosa*
- Viorne obier – *Viburnum opulus*
- Viorne Mancienne – *Viburnum lantana*
- Noisetier – *Corylus avellana*
- Cornouiller mâle ou sanguin – *Cornus mas* ou *sanguinea*
- Bourdaine – *Frangula alnus*
- Eglantier – *Rosa arvensis*
- Fusain d'Europe – *Eonymus europaeus*
- Houx – *Ilex aquifolium*
- Troène d'Europe – *Ligustrum vulgare*

### Arbres hautes-tiges :

- Frêne commun – *Fraxinus excelsior*
- Erable champêtre – *Acer campestre*
- Erable sycomore – *Acer pseudoplatanus*
- Chêne pédonculé – *Quercus robur*
- Chêne sessile – *Quercus petraea*
- Peuplier tremble – *Populus tremula*
- Merisier – *Prunus avium*
- Aulne glutineux – *Alnus glutinosa*
- Bouleau verruqueux – *Betula pendula* ou *verrucosa*
- Noyer commun – *Juglans regia*
- Saule blanc – *Salix alba*
- Tilleul à petites feuilles – *Tilia cordata*
- Tilleul à grandes feuilles – *Tilia platyphyllos*

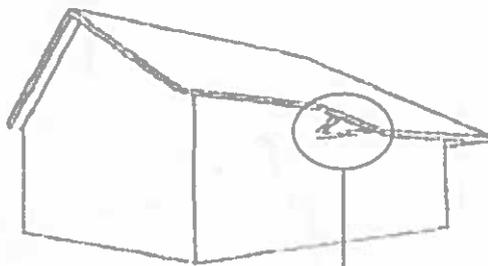
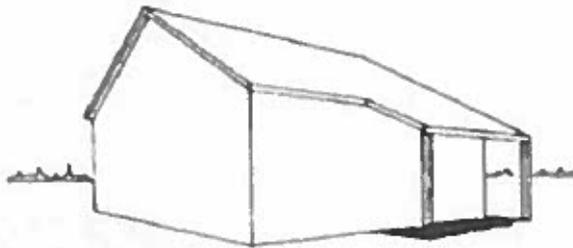
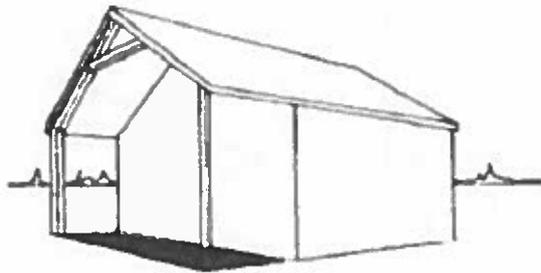
### Arbres pouvant être à la fois conduits en haute-tige et en haies arbustives :

- Hêtre – *Fragus sylvatica*
- Charme – *Carpinus betulus*
- Saule marsault – *Salix caprea*
- Saule des vanniers – *Salix viminalis*

## EMPRISE AU SOL

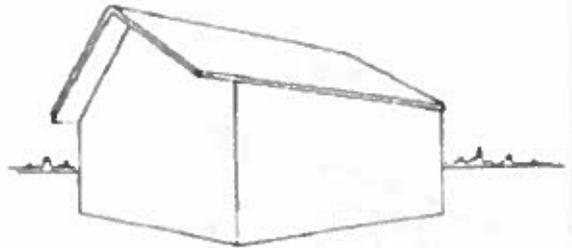
### DEBORDS

INCLUS DANS ES



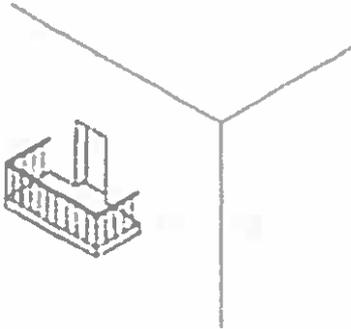
encorbellement

EXCLUS

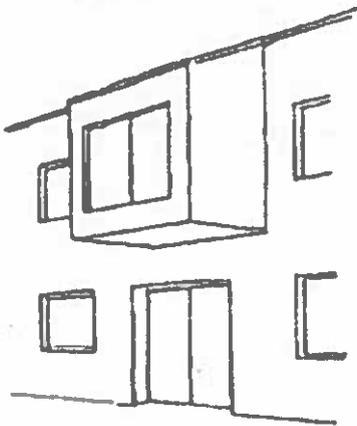


**INCLUS DANS ES**

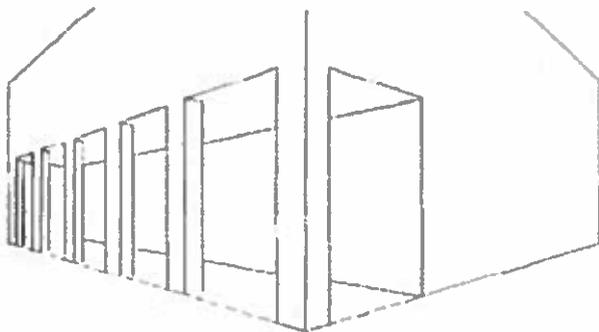
... les balcons



... les oriels

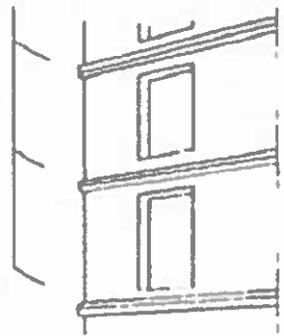


... des immeubles comportant des arcades



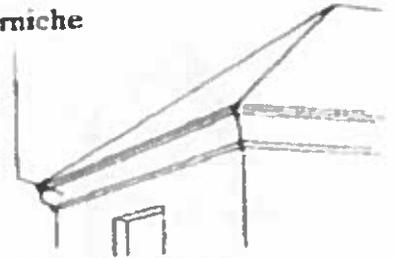
**EXCLUS**

bandeaux

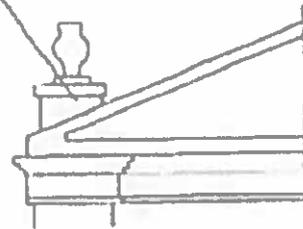


M  
O  
D  
É  
N  
A  
T  
U  
R  
E

corniche



acrotère



marquise

