

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Modification*

## Commune de SIERENTZ



### 3.b Règlement

Modification N°2 du P.L.U. approuvée par  
délibération du Conseil Municipal du :

Le Maire



7 AVRIL 2017

**Les modifications du règlement figurent en rouge dans le présent document**

## **SOMMAIRE**

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>1</b>
<b>CHAPITRE I – ZONE UA</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE II – ZONE UB</b>	<b>12</b>
<b>CHAPITRE III – ZONE UC</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE V – ZONE UE</b>	<b>26</b>
<b>CHAPITRE VI – ZONE AU</b>	<b>33</b>
<b>CHAPITRE VII – ZONE A</b>	<b>41</b>
<b>CHAPITRE VIII – ZONE N</b>	<b>46</b>

## DISPOSITIONS GENERALES

### 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Sierentz tel que délimité sur le plan de zonage.

### 2 - Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du P.O.S. approuvé.

2.2. Les règles d'ordre public définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

**Article R.111-15** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R.111-21** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme. Ces réglementations sont annexées au présent PLU.

2.4. Les dispositions de **l'arrêté du 30 mai 1996** relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport terrestre concernées sont annexés au PLU.

### 3 - Division du territoire en zones

Le P.L.U. de Sierentz définit :

- une zone urbaine UA;
- une zone urbaine UB;
- une zone urbaine UC qui comprend les secteurs UCa;
- une zone urbaine UE qui comprend le secteur UEa;
- une zone à urbaniser AU qui comprend les secteurs AUa et AUe;
- une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa;
- une zone naturelle N qui comprend les secteurs Na, Nb et Nc.

Ces zones et secteurs sont délimités sur le plan de zonage.

### 4 - Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

#### **5 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits (loi du 12 juillet 2010)**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

A Sierentz, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation.

#### **6 - Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme**

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 ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **7 - Dispositions particulières aux ouvrages des réseaux de transport d'électricité et de gaz**

##### Electricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques ou mentionnés dans la liste des servitudes.

Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés.

Il convient de contacter le service RTE pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, ainsi que pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE précités, conformément au décret 91-1147 du 14 octobre 1991, y compris pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

##### Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLU autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz en toutes zones.

## **8 LOTISSEMENTS et divisions de terrains**

Le règlement d'urbanisme des lotissements est soumis au régime de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables, dans le cas de lotissements, à chaque lot individuel et non pas sur l'unité foncière initiale constituant l'assiette du lotissement.

En cas de division d'un terrain déjà bâti, il ne pourra être construit sur la partie détachée depuis moins de 10 ans que la densité résiduelle éventuelle.

## **9 DISPOSITIONS GENERALES concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions de l'article 6 du présent PLU ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, dispositifs et travaux énumérés ci-dessous. Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux voies est admise à l'alignement ou en retrait de celle-ci à condition d'une intégration harmonieuse dans le site.

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les locaux destinés à entreposer des poubelles (dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>),
- Les carports ;
- Les travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- Les travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique. Le surplomb du domaine public est autorisé en cas d'isolation des façades par l'extérieur, pour les toitures et en cas de travaux sur les constructions existantes comprenant des éléments en saillie du type corniche ou autre. En cas d'isolation par l'extérieur, le surplomb du domaine public ne devra pas altérer la circulation des personnes à mobilité réduite et la sécurité des usagers du domaine public.
- Les éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite.
- Les constructions à implanter le long des cheminements piétonniers ou pistes cyclables en site propre, et autres voies non ouvertes à la circulation publique.
- Les ouvrages liés à l'exploitation ferroviaire.

## **CHAPITRE I – ZONE UA**

Cette zone centrale à dominante d'habitat couvre la partie ancienne de l'agglomération, caractérisée par un tissu ordonné à préserver, à mettre en valeur et à densifier dans le respect du patrimoine bâti villageois.

### **Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les constructions à usage de production industrielle.
- 1.2. Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.
- 1.3. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction ouverts au public,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de ferrailles, de matériaux divers et de véhicules,
  - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant au plan de zonage.
- 1.5. La création de nouveaux établissements agricoles et l'extension des constructions à usage agricole incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.6. L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.
- 1.7. La démolition des bâtiments, parties d'immeubles ou façades répertoriés et figurant au plan de zonage.
- 1.8. Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, de commerce, d'équipement public, de service et d'activités à condition d'être compatibles avec la dominante d'habitat de la zone.
- 2.2. L'aménagement, la transformation ou l'agrandissement d'établissements comportant des installations classées au titre de la protection de

l'environnement à condition que ces installations classées ne créent pas de nuisance incompatible avec le voisinage.

- 2.3. Pour chaque opération de construction nouvelle ou de renouvellement urbain, il sera demandé à partir de 1000 mètres carrés de surface de plancher la réalisation de 20% au moins de surface de plancher affectée au logement aidé.
- 2.4. L'agrandissement ou la transformation des constructions existantes si elles sont compatibles avec la proximité d'habitations.
- 2.5. La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.6 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.7 Les équipements et leurs annexes s'ils représentent un intérêt général.

### **Article UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **3.2 Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

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

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction.

### **Article UA 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

## 4.2 Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité et de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

## 4.3 Assainissement

### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle comprise dans le zonage d'assainissement collectif.

Pour celles comprises dans le zonage d'assainissement non collectif, les eaux usées seront évacuées sur le terrain au moyen d'une installation individuelle conforme aux règlements en vigueur.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau ; en l'absence d'un tel réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées par des moyens appropriés, directement dans le milieu naturel, si la nature du terrain le permet.

En l'absence, celles-ci seront évacuées dans le réseau unitaire d'assainissement collectif. Le débit à la sortie sera déterminé selon la capacité et le dimensionnement du réseau collectif d'assainissement.

## Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

### ANCIENNE REDACTION

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre. C'est le cas également pour les ouvrages liés à l'exploitation ferroviaire.*

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit suivant l'alignement architectural défini par les plans de façade sur rue des constructions voisines, soit en retrait de plus de 20 mètres des voies et emprises publiques.

### NOUVELLE REDACTION



- 6.1.** Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit suivant l'alignement architectural défini par les plans de façade sur rue des constructions voisines.
- 6.2.** Cependant, s'il existe déjà, une construction principale établie conformément à l'article 6.1 ci-dessus, ou tout autre bâtiment empêchant l'implantation obligatoire visée à l'alinéa précédent, les constructions pourront alors être admises en en retrait par rapport à la voie.
- 6.3.** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas énumérés à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

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

### *ANCIENNE REDACTION*

- 7.1** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Au-delà de la profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :
- si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres compte non tenu des cheminées,
  - et si la longueur totale d'adossement sur limite des bâtiments existants et projetés ne dépasse pas 20 mètres au total.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

- 7.3** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

### *NOUVELLE REDACTION*

- 7.1** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2** Au-delà de la profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :
- si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres compte non tenu des cheminées,
  - et si la longueur totale d'adossement sur limite des bâtiments existants et projetés ne dépasse pas 20 mètres au total.
- Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

- 7.3** S'il existe sur le fond voisin un bâtiment qui présente un mur aveugle implanté à moins d'un mètre de la limite séparative, le bâtiment à construire peut être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives à condition que la distance entre les deux bâtiments ne soit pas inférieure à 1 mètre et n'excède pas 2 mètres.
- 7.4** D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes précédents :
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ;
  - dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ;
  - lorsque, par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7.1, une autorisation peut toutefois être accordée pour des travaux d'aménagement, de changement de destination, de transformation à l'exclusion de toute surélévation sauf si cette dernière est liée d'une servitude de cour commune régulièrement inscrite.
- 7.5.** Les annexes de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3m50 peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait.
- 7.6** Les équipements d'intérêt collectifs et de services publics, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité (PMR) et les postes de transformation électriques pourront être à l'alignement par rapport aux limites séparatives.

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

- 8.1** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2.** Les piscines non couvertes et les annexes de faibles emprises (moins de 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximum de 3m50) sont exemptées de cette règle sans que cette distance ne puisse être inférieur à 1 mètre.

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

Néant.

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

Les hauteurs sont calculées verticalement en tout point par rapport au terrain naturel préexistant.

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres à l'acrotère, 9 mètres à l'égout du toit et à 14 mètres au faîtage. Toutefois, les immeubles pourront atteindre une hauteur maximale hors tout de 13 mètres s'ils présentent un niveau supérieur en attique, et à condition que cet attique soit reculé d'au moins 1m50 par rapport à tout point de la façade principale du bâtiment à édifier.

**10.2.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

## **Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Dispositions générales**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **11.2 Dispositions particulières**

#### *Traitement des façades*

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures, en tenant compte du caractère du bâti remarquable environnant. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis parmi ceux employés traditionnellement.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, l'aspect des modénatures ainsi que l'aspect des balcons et des volets d'origine devront être maintenus.

L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite ; les teintes des ravalements extérieurs seront choisies en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

#### *Toitures*

Les toitures à pans pourront être avec ou sans lucarnes, chiens assis, à la Mansart.

Les volumes construits seront alors développés dans une enveloppe, comme figuré en annexe au présent dossier, constituée par un quart de cercle de 5 m de rayon passant par l'égout du toit et dont le centre se situe sur une droite perpendiculaire au plan vertical de la façade.

La coloration et l'aspect des matériaux de toitures seront ceux en usage dans la ville ou dominants dans le quartier.

Dans les rues Poincaré, Foch et Rogg-Haas, lorsqu'il existe un alignement visuel des façades sur rue, le faitage principal des constructions donnant sur la voie devra être perpendiculaire à celle-ci. En outre, les toits plats donnant sur ces rues sont interdits.

#### *Clôtures*

Les clôtures sur rue et sur limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres et seront constituées de murs pleins, enduits, grillages, panneaux ou de murs-bahuts de 0,50 m au maximum surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou grillage.

Les murs pleins ne pourront dépasser 1m50 côté rue.

#### *Antennes*

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (paraboles) seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public. Si elles sont visibles depuis la rue, elles devront présenter une teinte s'approchant de celle de leur support.

### ***Implantation par rapport au terrain naturel et remblais***

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles préexistantes avant travaux. Ne doivent être apportées d'autres modifications aux profils naturels du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle. Les murs de soutènement, mitoyens ou non auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront distants horizontalement de trois mètres au moins s'il y a plusieurs murs.

#### **Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent dossier.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

#### **Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**13.1** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 10 % de la superficie du terrain.

Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au minimum pour six emplacements. Il conviendra de dissimuler les véhicules en stationnement par des haies ou des plantations.

**13.2** Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

*Abrogé par la loi ALUR*

#### **Article UA15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

Pour les constructions neuves et les rénovations, le pétitionnaire devra démontrer qu'il favorise l'usage des énergies renouvelables et l'usage de matériaux adaptés à la réduction de la consommation énergétique.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces

extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

**Article UA16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les immeubles neufs regroupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

## **CHAPITRE II – ZONE UB**

Cette zone de moyenne densité à usage principal d'habitation marque les faubourgs nord et sud du centre ancien. Elle comporte des établissements artisanaux, commerciaux et de services à la population, ainsi que des équipements publics.

### **Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 Les constructions à usage industriel ainsi que toutes activités de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- 1.2 L'agrandissement et/ou la transformation des établissements industriels et artisanaux existants s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.2. Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.3. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
  - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4. La création de nouveaux établissements agricoles et l'extension des constructions à usage agricole incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.5 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.
- 1.6 Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 1.7 La démolition des bâtiments, parties d'immeubles ou façades répertoriés et figurant au plan de zonage.

### **Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1. Toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'activités ou de services à condition d'être compatibles avec la vocation urbaine de cette zone et avec la proximité d'habitations.
- 2.2. L'aménagement, la transformation ou l'agrandissement d'établissements comportant des installations classées au titre de la protection de

l'environnement à condition que ces installations classées ne créent pas de nuisance incompatible avec le voisinage.

- 2.3 L'agrandissement ou la transformation des constructions existantes si elles sont compatibles avec la proximité d'habitations.
- 2.4. Pour chaque opération de construction nouvelle ou de renouvellement urbain, il sera demandé à partir de 1000 mètres carrés de surface de plancher la réalisation de 20% au moins de surface de plancher affectée au logement aidé.
- 2.5. La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.6. Les équipements et leurs annexes s'ils présentent un intérêt général.

### **Article UB 3 :DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **3.2 Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

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

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction.

### **Article UB 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **4.2 Electricité et télécommunication.**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.3 Assainissement**

### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle comprise dans le zonage d'assainissement collectif.

Pour celles comprises dans le zonage d'assainissement non collectif, les eaux usées seront évacuées sur le terrain au moyen d'une installation individuelle conforme aux règlements en vigueur.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau ; en l'absence d'un tel réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées par des moyens appropriés, directement dans le milieu naturel, si la nature du terrain le permet.

En l'absence, celles-ci seront évacuées dans le réseau unitaire d'assainissement collectif. Le débit à la sortie sera déterminé selon la capacité et le dimensionnement du réseau collectif d'assainissement.

## **Article UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.*

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

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre. C'est le cas également des constructions à implanter le long des cheminements piétonniers ou pistes cyclables en site propre, et autres voies non ouvertes à la circulation publique.*

- 6.1** Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.
- 6.2** Toutefois, lorsque les constructions existantes sont implantées de façon ordonnée par rapport à l'alignement et forment un alignement visuel, la nouvelle construction devra assurer la continuité dudit alignement.
- 6.3.** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas énumérés à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

## **Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à implanter le long d'une voie piétonne ou d'une piste cyclable en*



*site propre, existantes ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives.*

*Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot.*

**7.1** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**7.2** Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :

- si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres compte non tenu des cheminées,
- et si la longueur totale d'adossement sur limite des bâtiments existants et projetés ne dépasse pas 20 mètres au total.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

**7.3** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UB8.

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

**8.1.** La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 3 mètres à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

**8.2.** Les piscines non couvertes et les annexes de faibles emprises (moins de 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximum de 3m50) sont exemptées de cette règle sans que cette distance ne puisse être inférieur à 1 mètre.

## **Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : La surface projetée au sol de l'ensemble des éléments en saillie ou en porte à faux (volumes, balcons, loggias, coursives...) est à prendre en compte dans l'emprise des constructions.

Les constructions (ou parties de bâtiment) entièrement réalisées sous le niveau du sol naturel ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol des bâtiments.

**9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

**9.2.** Cette emprise maximale est portée à 2/3 lorsque les constructions sont affectées principalement à des activités économiques.

## **Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs sont calculées verticalement en tout point par rapport au terrain naturel préexistant.

**10.3.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit et à 14 mètres au faîtage. Toutefois, les immeubles pourront

atteindre une hauteur maximale hors tout de 12 mètres s'ils présentent un niveau supérieur en attique, et à condition que cet attique soit reculé d'au moins 1m50 par rapport à tout point de la façade principale du bâtiment à édifier.

- 10.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

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

### **11.1 Dispositions générales**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales

### **11.2. Dispositions particulières**

#### *Matériaux*

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

#### *Toitures*

Les toitures à pans pourront être avec ou sans lucanes, chiens assis, à la Mansart.

Les volumes construits seront alors développés dans une enveloppe, comme figuré en annexe au présent dossier, constituée par un quart de cercle de 5 m de rayon passant par l'égout du toit et dont le centre se situe sur une droite perpendiculaire au plan vertical de la façade.

#### *Clôtures*

Les clôtures sur rue et sur limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres et seront constituées de murs pleins, enduits, grillages, panneaux ou de murs-bahuts de 0,50 m au maximum surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou grillage.

Les murs pleins ne pourront dépasser 1m50 côté rue.

#### *Implantation par rapport au terrain naturel et remblais*

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles préexistantes avant travaux. Ne doivent être apportées d'autres modifications aux profils naturels du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle. Les murs de soutènement, mitoyens ou non auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront distants horizontalement de trois mètres au moins s'il y a plusieurs murs.

## **Article UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent dossier.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

## **Article UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1** Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité comportant des espaces verts à raison de 15% au moins de la superficie du terrain.  
Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au minimum pour six emplacements. Il conviendra de dissimuler les véhicules en stationnement par des haies ou des plantations.

## **Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~Le coefficient maximal d'occupation du sol est égal à 0,70 pour les constructions à usage d'habitation. En cas de division d'un terrain déjà bâti, il ne pourra être construit sur la partie détachée depuis moins de 10 ans que la densité résiduelle éventuelle.~~

*Abrogé par la loi ALUR*

## **Article UB15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

Pour les constructions neuves et les rénovations, le pétitionnaire devra démontrer qu'il favorise l'usage des énergies renouvelables et l'usage de matériaux adaptés à la réduction de la consommation énergétique.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

**Article UB16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX  
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les immeubles neufs regroupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

## CHAPITRE III – ZONE UC

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat résidentiel pavillonnaire constituée par un tissu urbain aéré, de densité moyenne. Elle est destinée principalement à l'habitat. Elle peut également accueillir les services et équipements publics, ainsi que les activités compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel. Elle est destinée à une densification compatible avec l'environnement des habitations individuelles.

Elle comprend un secteur UCa correspondant aux équipements sportifs, culturels et de loisirs, ainsi qu'aux aires de jeux.

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

- 1.1 Les constructions à usage de production industrielle ainsi que les nouvelles activités industrielles et artisanales pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2 L'agrandissement et/ou la transformation des établissements industriels et artisanaux existants s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3 Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.
- 1.4 La création de nouveaux établissements agricoles et l'extension des constructions à usage agricole incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.5 Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
  - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières ainsi que la création d'étangs.
- 1.7 Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 1.8. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130 -1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.9 **Dans le secteur UCa**, toutes occupations et utilisations autre que celles liées aux activités de sport, de loisirs et de culture.

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

*RAPPEL : le lotissement communal « Les Muguets » 3<sup>ème</sup> tranche bénéficie de règles particulières qui figurent en annexe du présent règlement.*

- 2.1 Toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'activités ou de services à condition d'être compatibles avec la vocation urbaine de cette zone et avec la proximité d'habitations.
- 2.2 L'aménagement, la transformation ou l'agrandissement d'établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement à condition que ces installations classées ne créent pas de nuisance incompatible avec le voisinage.
- 2.3 L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.4 La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.5. Pour chaque opération de construction nouvelle ou de renouvellement urbain, il sera demandé à partir de 1000 mètres carrés de surface de plancher la réalisation de 20% au moins de surface de plancher affectée au logement aidé.
- 2.6. Les équipements et leurs annexes s'ils représentent un intérêt général.
- 2.7. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

## **Article UC 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **3.2. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et

sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction.

## **Article UC 4:      DESSERTE   PAR   LES   RESEAUX   PUBLICS   D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1      Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

### **4.2      Electricité et télécommunication.**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

### **4.3      Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle comprise dans le zonage d'assainissement collectif.

Pour celles comprises dans le zonage d'assainissement non collectif, les eaux usées seront évacuées sur le terrain au moyen d'une installation individuelle conforme aux règlements en vigueur.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau ; en l'absence d'un tel réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées par des moyens appropriés, directement dans le milieu naturel, si la nature du terrain le permet.

En l'absence, celles-ci seront évacuées dans le réseau unitaire d'assainissement collectif. Le débit à la sortie sera déterminé selon la capacité et le dimensionnement du réseau collectif d'assainissement.

## **Article UC 5    : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.*

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

*~~Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre. C'est le cas également des constructions à implanter le long~~*

~~des cheminements piétonniers ou pistes cyclables on site propre, et autres voies non ouvertes à la circulation publique, ainsi que des ouvrages liés à l'exploitation ferroviaire.~~

- 6.1. Les constructions devront être établies en retrait de 4 m au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.
- 6.2. Toutefois, lorsque les constructions existantes sont implantées de façon ordonnée par rapport à l'alignement et forment un alignement visuel, la nouvelle construction devra assurer la continuité dudit alignement.
- 6.3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas énumérés à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

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

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à implanter le long d'une voie piétonne ou d'une piste cyclable en site propre, existantes ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives, de même que les ouvrages liés à l'exploitation ferroviaire.*

*Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot.*

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :
  - si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres compte non tenu des cheminées,
  - et si la longueur totale d'adossement sur limite des bâtiments existants et projetés ne dépasse pas 20 mètres au total.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

- 7.3. D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UC 8.

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

- 8.1. La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 3 mètres à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2. Les piscines non couvertes et les annexes de faibles emprises (moins de 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximum de 3m50) sont exemptées de cette règle sans que cette distance ne puisse être inférieur à 1 mètre.



## **Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : La surface projetée au sol de l'ensemble des éléments en saillie ou en porte à faux (volumes, balcons, loggias, coursives...) est à prendre en compte dans l'emprise des constructions.

Les constructions (ou parties de bâtiment) entièrement réalisées sous le niveau du sol naturel ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol des bâtiments.

**Sauf dans le secteur UCa**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

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

Les hauteurs sont calculées verticalement en tout point par rapport au terrain naturel préexistant.

### **Sauf dans le secteur UCa :**

**10.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage. Toutefois, les immeubles pourront atteindre une hauteur maximale hors tout de 10 mètres s'ils présentent un niveau supérieur en attique, et à condition que cet attique soit reculé d'au moins 1m50 par rapport à tout point de la façade principale du bâtiment à édifier.

**10.2** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, ainsi que les équipements publics.

### **Dans le secteur UCa :**

**10.3.** La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

## **Article UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

### **11.2. Dispositions particulières**

#### *Matériaux*

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

#### *Toitures*

Les toitures à pans pourront être avec ou sans lucanes, chiens assis, à la Mansart.

Les volumes construits seront alors développés dans une enveloppe, comme figuré en annexe au présent dossier, constituée par un quart de cercle de 5 m

de rayon passant par l'égout du toit et dont le centre se situe sur une droite perpendiculaire au plan vertical de la façade.

#### *Clôtures*

Les clôtures sur rue et sur limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres et seront constituées de murs pleins, enduits, grillages, panneaux ou de murs-bahuts de 0,50 m au maximum surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou grillage.

Les murs pleins ne pourront dépasser 1m50 côté rue.

#### *Implantation par rapport au terrain naturel et remblais*

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles préexistantes avant travaux. Ne doivent être apportées d'autres modifications aux profils naturels du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle. Les murs de soutènement, mitoyens ou non auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront distants horizontalement de trois mètres au moins s'il y a plusieurs murs.

### **Article UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

### **Article UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité comportant des espaces verts à raison de 15% au moins de la superficie du terrain.

Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au minimum pour six emplacements. Il conviendra de dissimuler les véhicules en stationnement par des haies ou des plantations.

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

~~Le coefficient maximal d'occupation du sol est égal à 0,50 pour les constructions à usage d'habitation. En cas de division d'un terrain déjà bâti, il ne pourra être construit sur la partie détachée depuis moins de 10 ans que la densité résiduelle éventuelle.~~

*Abrogé par la loi ALUR*

**Article UC15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

Pour les constructions neuves et les rénovations, le pétitionnaire devra démontrer qu'il favorise l'usage des énergies renouvelables et l'usage de matériaux adaptés à la réduction de la consommation énergétique.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

**Article UC16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les immeubles neufs regroupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

## CHAPITRE V – ZONE UE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques à dominante industrielle, commerciale et de services, ainsi qu'aux ~~équipements d'intérêt public services publics~~ ou d'intérêt collectif.

Elle comprend le secteur **UEa** défini autour des installations électriques.

### Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UE.2 ci-dessous.
- 1.2. Les constructions à usage agricole.
- 1.3. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- 1.4. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que la création d'étang.
- 1.6. Toutes installations précaires établies pour plus de trois mois à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 1.7. Dans le secteur **UEa**, les occupations et utilisations du sol autre que celles directement liées à l'exploitation du site et au réseau de transport d'électricité

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

Sauf dans le secteur **UEa** :

- 2.1 Les occupations et utilisations à usage de bureaux, commerce, artisanat, industrie, sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité des zones d'habitation voisines et de s'intégrer au site et au paysage environnant.
- 2.2 L'agrandissement ou la transformation des établissements existants sans porter atteinte à la sécurité et à la salubrité des zones d'habitations et des établissements voisins.
- 2.3. Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations.

- 2.4.** Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'un logement par établissement, à condition :
- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion, le gardiennage ou la surveillance des établissements;
  - qu'elles soient incorporées ou attenantes à l'établissement en question, lorsque les dispositions de sécurité le permettent ;
  - que la surface de plancher du logement autorisé soit limitée à 120m<sup>2</sup>
- 2.5.** Les aires de stationnement, les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux activités admises.
- 2.6** L'édification et la transformation de clôtures compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.7** Les constructions, installations ou travaux ~~nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'utilité publique~~ à destination de services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.8** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.9.** Dans le secteur UEa, les constructions et installations liées aux activités d'exploitation et de transport d'énergie électrique.

### **Article UE 3: DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche convenable des moyens de lutte contre l'incendie. Aucune voie publique ou privée ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres sauf circonstances particulières tenant à la nature des activités et à l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

#### **3.2. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil. Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la voirie périphérique (RD201 et RD19b).

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de

permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

## **Article UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

Lorsque l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement sera autorisée, le raccordement doit être effectué dès l'installation de l'établissement.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le dispositif collecteur.

En l'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un tel réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées dans le milieu naturel par des moyens appropriés.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble dépolluant à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

### **4.3. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédiffusion seront réalisés en souterrain.

## **Article UE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

~~Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre, de même que les ouvrages liés à l'exploitation ferroviaire.~~

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, à l'exception des équipements d'intérêt public qui pourront être implantés à l'alignement des voies ou en retrait de celles-ci si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ce recul est porté à 12 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD201 au lieu-dit HOELL. Dans ce même lieu-dit (secteur artisanal et commercial nord), le long de l'axe majeur de la zone, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 12 mètres de l'alignement de la voie ; de plus, tout ou partie des façades sur rue des constructions doivent être implantées sur cette marge de recul de 12 mètres.

Toutefois, si leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'intérêt public pourront déroger à cette règle.

~~Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas énumérés à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.~~

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

### **7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

### **7.2. Par rapport aux propriétés de la zone UE**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**7.3** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UE 8.

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres à condition que soit assuré l'accès des secours et des matériels de lutte contre l'incendie.

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

Néant.

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

Au faite du toit ou à l'acrotère, la hauteur des constructions ou installations ne pourra excéder 15 mètres par rapport au terrain naturel préexistant mesuré verticalement. Les ouvrages de faible emprise liés aux activités admises dans la zone pourront dépasser ce plafond de hauteur lorsque les impératifs techniques l'exigent.

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

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions à usage de logement de service doivent présenter un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du projet.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, stationnement, aire de stockage, etc., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### **11.2. Dépôts et stockage**

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos ou couverts.

### **11.3. Clôtures**

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures doivent, sauf cas particuliers, notamment pour des raisons de sécurité, être constituées par des grilles, grillages ou de treillage soudé de couleur discrète, ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur.

L'édification de murets de 50 cm de hauteur sera réservée à la matérialisation des entrées et des parkings.

### **11.4 Implantation par rapport au terrain naturel et remblais**

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles préexistantes avant travaux. Ne doivent être apportées d'autres modifications aux profils naturels



du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle. Les murs de soutènement, mitoyens ou non auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront distants horizontalement de trois mètres au moins s'il y a plusieurs murs.

#### **Article UE 12 OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

#### **Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être plantées. Des plantations d'arbres de haute tige ou de haies arborescentes -à l'exclusion des conifères- doivent être réalisées sur une superficie équivalant au moins à 10% de la superficie du terrain.  
De plus, les « espaces à planter » reportés au plan de zonage devront être constitués d'un alignement homogène d'arbres de haute tige, à l'exclusion des conifères.
- 13.2.** Les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres à haute tige disposés régulièrement à raison d'un pour quatre places.
- 13.3** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de recul par rapport aux voies et limites séparatives devront être plantées d'arbres à haute ou moyenne tige d'essences locales.

#### **Article UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Abrogé par la loi ALUR*

#### **Article UE15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

Pour les constructions neuves et les rénovations, le pétitionnaire devra démontrer qu'il favorise l'usage des énergies renouvelables et l'usage de matériaux adaptés à la réduction de la consommation énergétique.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

**Article UE16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les immeubles neufs regroupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

## CHAPITRE VI – ZONE AU

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'urbanisation future mais non urbanisable dans le cadre du présent PLU à l'exception des secteurs AUa et AUe qui sont urbanisables immédiatement sous conditions.

- ♦ **les secteurs AUa** correspondent à des extensions de l'urbanisation destinées à compléter le tissu périphérique existant de la ville, à usage principal d'habitat, pouvant comporter des services, équipements d'intérêt général, ou activités compatibles avec la dominante résidentielle. Les secteurs AUa1 et AUa2 font l'objet de conditions particulières d'urbanisation.
- ♦ **le secteur AUe** est destiné à l'urbanisation à dominante d'activités économiques et d'équipement généraux.

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

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2.
- 1.2. L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières et la création d'étangs, sauf dans le secteur AUe.
- 1.3. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont interdits.

### Article AU 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Dans tous les secteurs **AUa, AUa1 et AUa2** les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation dans le cadre d'opérations d'ensemble à condition :
  - qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes;
  - que chaque opération d'une superficie minimale de 40 ares (sauf en cas de reliquat inférieur à cette surface), soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
  - que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur concerné sans création d'enclaves,
  - que la surface de plancher développée sur l'ensemble de chaque opération développe au moins égale 2500 mètres carrés de surface de plancher à l'hectare;
  - que toute opération égale ou supérieure à 2500 mètres carrés de surface de plancher comporte au moins 20% de cette surface affectée aux logements aidés ;

En cas d'aménagement par tranches successives, l'urbanisation de chaque tranche devra garantir le respect de ces conditions pour la globalité du secteur.

- 2.2** **En outre dans le secteur AUa1** les occupations et utilisations du sol devront s'inspirer des schémas figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU, pour ce qui concerne, les connexions viaires, la hiérarchie des circulations.  
Les voies primaires et les circulations douces devront comporter un accompagnement végétal.  
Les itinéraires doux devront permettre de faciliter l'accès à la gare et aux équipements publics. Un espace vert tampon d'au moins 20 mètres de largeur devra être prévu entre les voies ferrées et les constructions. Une protection de sécurité devra être réalisée le long de l'emprise ferroviaire.
- 2.3** **En outre dans le secteur AUa2,** les aménagements devront être tels qu'ils ne compromettent pas l'aménagement et l'articulation cohérente de la zone AU limitrophe.  
Les accès principaux se feront par la rue des Violettes et le chemin du Lerchenberg. Tout projet devra assurer le maintien d'un maillage suffisant d'espaces naturels, permettant la circulation de la biodiversité.
- 2.4** Dans le secteur **AUe** les occupations et utilisations du sol à usage d'activités économiques et d'équipements, à condition que les équipements d'infrastructures et de superstructures soient liées à l'exploitation de carrières ainsi que les constructions et installations nécessaires aux activités de commercialisation et/ou de transformation des matériaux extraits.
- 2.4** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

### **Article AU 3: DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

#### **3.2. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

## **Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### **4.2 Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle comprise dans le zonage d'assainissement collectif.

Pour celles comprises dans le zonage d'assainissement non collectif, les eaux usées seront évacuées sur le terrain au moyen d'une installation individuelle conforme aux règlements en vigueur.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau ; en l'absence d'un tel réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées par des moyens appropriés, directement dans le milieu naturel, si la nature du terrain le permet.

En l'absence, celles-ci seront évacuées dans le réseau unitaire d'assainissement collectif. Le débit à la sortie sera déterminé selon la capacité et le dimensionnement du réseau collectif d'assainissement.

### **4.3. Electricité et télécommunication**

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

## **Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.*

## **Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. Leur implantation est libre de même que les ouvrages liés à l'exploitation ferroviaire.*

### **6.1 Dans les secteurs AUa et AUa2 les constructions devront être établies à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.**

- 6.2** Dans le secteur AUa1, le nu des façades des constructions, hormis les balcons, oriels et décrochements devra être implanté à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.
- 6.3** **Dans le secteur AUe**, le long de la RD201, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 12 mètres de l'alignement de la voie, à l'exception des équipements d'intérêt général qui pourront déroger à cette règle si leurs caractéristiques techniques l'imposent.  
Dans ce cas, un traitement paysager des abords de la construction devra être réalisé.
- 6.4.** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas énumérés à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

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

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages liés à l'exploitation ferroviaire. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives.*

### **Dans les secteurs AUa, AUa1 et AUa2 :**

- 7.1** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2** Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :
- si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres compte non tenu des cheminées,
  - et si la longueur totale d'adossement sur limite des bâtiments existants et projetés ne dépasse pas 20 mètres au total.

### **Dans le secteur AUe :**

#### **7.3. Par rapport aux propriétés limitrophes du secteur AUe**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

#### **7.4. Par rapport aux propriétés du secteur AUe**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- 7.5** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article AU 8.

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

- 8.1** Dans les secteurs **AUa, AUa1 et AUa2**, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.
- 8.2** Dans le secteur **AUe**, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.

## **Article AU 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs **AUa, AUa1 et AUa2**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. Dans le secteur **AUa1**, cette emprise est portée à 60% pour les besoins en stationnement.

## **Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs sont calculées verticalement en tout point par rapport au terrain naturel préexistant.

- 10.1** Dans les secteurs **AUa et AUa2**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à l'acrotère et 7m à l'égout du toit. Toutefois, les immeubles pourront atteindre une hauteur maximale hors tout de 10 mètres s'ils présentent un niveau supérieur en attique, et à condition que cet attique soit reculé d'au moins 1m50 par rapport à tout point de la façade principale du bâtiment à édifier. Cette restriction ne concerne pas des cages d'escaliers et ascenseurs.
- 10.2** Dans le secteur **AUa1**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère et 6m à l'égout du toit. Toutefois, les immeubles pourront atteindre une hauteur maximale hors tout de 16 mètres s'ils présentent un niveau supérieur en attique, et à condition que cet attique soit reculé d'au moins 1m50 par rapport à tout point de la façade principale du bâtiment à édifier. Cette restriction ne concerne pas des cages d'escaliers et ascenseurs.
- 10.3.** Dans le secteur **AUe**, au faite du toit ou à l'acrotère, la hauteur des constructions ou installations ne pourra excéder 15 mètres par rapport au niveau fini de la chaussée au droit du terrain. Les ouvrages de faible emprise liés aux activités admises dans la zone pourront dépasser ce plafond de hauteur lorsque les impératifs techniques l'exigent.
- 10.4** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, ainsi que les équipements publics.

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

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

### **11.2. Dispositions particulières**

#### *Matériaux*

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

#### *Toitures*

Dans les secteurs AUa1 et AUa2, les immeubles développant plus de 1000 mètres carrés de surface de plancher devront obligatoirement comporter des toits plats.

Les toitures à pans pourront être avec ou sans lucarnes, chiens assis, à la Mansart.

Les volumes construits seront alors développés dans une enveloppe, comme figuré en annexe au présent dossier, constituée par un quart de cercle de 5 m de rayon passant par l'égout du toit et dont le centre se situe sur une droite perpendiculaire au plan vertical de la façade.

#### *Clôtures*

Les clôtures sur rue et sur limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres et seront constituées de murs pleins, enduits, grillages, panneaux ou de murs-bahuts de 0,50 m au maximum surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou grillage.

Les murs pleins ne pourront dépasser 1m50 côté rue.

#### *Implantation par rapport au terrain naturel et remblais*

Les constructions sont à adapter aux pentes naturelles préexistantes avant travaux. Ne doivent être apportées d'autres modifications aux profils naturels du sol que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'accès à la voie desservant la parcelle. Les murs de soutènement, mitoyens ou non auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront distants horizontalement de trois mètres au moins s'il y a plusieurs murs.

## **Article AU 12: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent dossier.



La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

### **Article AU 13: OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**13.1** Dans le secteur **AUa**, la superficie des espaces plantés doit être au moins égale à **20 %** de la superficie du terrain.

Dans le secteur **AUe**, les « espaces à planter » reportés au plan de zonage devront être constitués d'un alignement homogène d'arbres de haute tige, à l'exclusion des conifères.

**13.2** Dans les secteurs **AUa1** et **AUa2**, les espaces libres non affectés aux circulations ou au stationnement devront être plantés d'arbres à haute ou moyenne tige d'essences locales, ou traités en jardin d'agrément, parc, verger ou autres plantations. La localisation des espaces verts devra permettre de garantir une bonne circulation de la biodiversité.

**13.3** Les espaces boisés matérialisés au plan de zonage sont classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~Le COS du secteur AUa (secteurs AUa1 et AUa2 inclus) est fixé à 0,5. En cas de division d'un terrain déjà bâti, il ne pourra être construit sur la partie détachée depuis moins de 10 ans que la densité résiduelle éventuelle.~~

*Abrogé par la loi ALUR*

### **Article AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

Pour les constructions neuves et les rénovations, le pétitionnaire devra démontrer qu'il favorise l'usage des énergies renouvelables et l'usage de matériaux adaptés à la réduction de la consommation énergétique.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

**Article AU16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX  
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les immeubles neufs regroupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

## **CHAPITRE VII – ZONE A**

La zone A est réservée aux activités agricoles.

Le secteur Aa est totalement inconstructible en raison de la qualité du site et de sa sensibilité écologique, ou de la présence d'un risque d'inondation, ou de la proximité immédiate d'habitations, sauf pour certains ouvrages de faible emprise ou d'intérêt général.

### **Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article **A.2**.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux visés à l'article **A.2**.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de gravières et de carrières, la création d'étangs.
- 1.4. Les dépôts de véhicules neufs et hors d'usage.
- 1.5. La création de terrains de camping et de caravanage.
- 1.6. Les parcs d'attraction ainsi que les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- 1.7. Le stationnement de caravanes isolées.
- 1.8. Les dépôts de toute nature (ferraille, déchets,...)
- 1.9. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.10. Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 1.11. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

- 2.1. Sont admis dans la zone A, secteur Aa compris :
  - l'édification et la transformation de clôtures ;
  - les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A ;
  - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ainsi que de transport d'énergie ;
  - les installations et travaux nécessaires au transport de matériau alluvionnaire et notamment une bande transporteuse.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains.

- 2.3** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.4.** Les abris de pâturage à condition que leur emprise n'excède pas 40 m<sup>2</sup> et que ces abris soient entièrement ouverts sur un grand côté.

**Dans la zone A, secteur Aa exclu :**

- 2.4.** Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole, ainsi qu'une construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition:
- que le pétitionnaire justifie à la fois de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone et de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale :
    - au double de la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur dans le cas de la construction d'un bâtiment agricole accompagné d'une maison d'habitation ;
    - à la surface minimum d'installation dans le cas de la construction d'un hangar ou bâtiment agricole seul ;
    - à la surface minimum d'installation dans le cas de l'implantation d'un bâtiment d'élevage accompagné d'une maison d'habitation ;
  - que les constructions à usage d'habitation, avec une emprise au sol maximum de 150 m<sup>2</sup>, soient édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure.
- 2.5** Les bâtiments annexes localisés à proximité immédiate des constructions principales existantes à vocation non agricole, et destinés exclusivement au stockage de matériel ou à l'abri pour animaux, sous réserve de leur intégration dans le site.

**Article A 3: DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2. Voirie**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

#### **Article A 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

- 4.1. En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur.
- 4.2. Aucun aménagement ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

#### **Article A 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les constructions autorisées à l'article A.1. doivent être édifiées sur des terrains d'une superficie minimale de 4 000 m<sup>2</sup>.

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

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre de même que les ouvrages liés à l'exploitation ferroviaire.*

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies.  
Cette distance est portée à 25 mètres pour les routes départementales, à 35 m pour les routes nationales et voies à grande circulation et à 50 mètres pour les autoroutes.  
Les constructions devront être implantées à 10m minimum des berges des cours d'eau et fossés.
- 6.2. Le long des chemins communaux et ruraux, les clôtures devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie.

#### **Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

~~7.2. Les constructions à usage agricole devront respecter une distance de 100 mètres minimum par rapport aux zones urbaines et d'urbanisation future.~~

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

## **Article A 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole, mesurée à partir du sol existant, est limitée à 15 mètres hors silos de stockage de céréales.

**10.2.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, de même que les équipements publics.

## **Article A 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Bâtiments liés à l'exploitation agricole**

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter un ensemble formant un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

#### *Bâtiments d'exploitation*

Les matériaux habituellement utilisés pour les bâtiments et hangars agricoles sont autorisés à condition que leur teinte soit en harmonie avec le paysage naturel environnant. Les bardages devront présenter un aspect proche de celui des matériaux naturels.

Les façades extérieures des abris pour le bétail doivent être traitées de manière à s'intégrer dans l'environnement naturel.

#### *Bâtiment d'habitation*

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le paysage naturel environnant.

### **11.2. Autres bâtiments**

L'aspect extérieur des bâtiments annexes (matériaux, teintes,...) devra être de nature à s'intégrer au contexte naturel environnant.

## **Article A 12: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

## **Article A 13: OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les haies et les cortèges végétaux délimités au plan de zonage sont classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas de l'implantation de bâtiments à caractère agricole un projet de plantation à base d'arbres à haute tige ou de haies vives composés d'essences champêtres sera exigé. Les abords de ces bâtiments et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

## **Article A 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~14.1. Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles A3 à A13.~~

~~14.2. La surface des bâtiments d'habitation est limitée à 250 m<sup>2</sup> de Surface de plancher.~~

*Abrogé par la loi ALUR*

## **Article A15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant

## **Article A16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant

## CHAPITRE VIII – ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité et de l'intérêt des espaces naturels, des sites, des paysages. Elle comprend également les sites sensibles et les zones à risques.

On distingue les secteurs suivants :

- le secteur N correspondant aux espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, aux forêts et aux espaces d'intérêt historique et récréatif,
- le secteur Na correspondant aux jardins familiaux,
- le secteur Nb correspondant aux installations et annexes de la station d'épuration,
- le secteur Nc correspondant aux zones graviérables autorisées.

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

- 1.1. Toute construction, installation ou occupation du sol autre que celles visées à l'article N 2.
- 1.2. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage.
- 1.3. L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières, sauf dans le secteur Nc.
- 1.4. Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque d'inondation.
- 1.5. Toute construction est interdite dans l'emprise des zones humides remarquables identifiées au plan de zonage.

### Article N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Les constructions, installations et travaux divers nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation de la forêt et à sa mise en valeur récréative, ainsi qu'à la prévention des risques.
- 2.2 L'extension des bâtiments et installations existantes s'il n'y a pas création de nouveaux logements.
- 2.3 Les travaux et installations nécessaires au transport de matériau alluvionnaire et notamment une bande transporteuse.
- 2.4 L'édification et la transformation de clôtures.
- 2.5 Les équipements linéaires et leurs annexes techniques, s'ils sont liés à un réseau d'utilité publique, nonobstant les dispositions de l'article N 13.
- 2.6. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable
- 2.7. **Dans le secteur Na**, les abris de jardin de moins de 10 mètres carrés d'emprise



**2.8.** Dans le secteur **Nb**, toutes constructions, travaux et installations liés à l'exploitation de la station d'épuration.

**2.9.** Dans le secteur **Nc**, les constructions et installations nécessaires aux activités de transformation de sables et graviers

### **Article N 3: DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

### **Article N 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

### **Article N 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies.

Cette distance est portée à 25 mètres pour les routes départementales , à 35 mètres pour les routes nationales et les voies à grande circulation et à 50 mètres pour les autoroutes .

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB, leur implantation est libre.

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

**A l'exception du secteur Na**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**Dans le secteur Na**, l'implantation des abris de jardins est libre.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB, leur implantation est libre.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie. Toutefois, si leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'intérêt public pourront déroger à cette règle.

**Article N 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant

**Article N 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des abris du secteur Na est limitée à 3 mètres

**Article N 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Sauf nécessité technique, les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels environnants.

Seules sont autorisées les clôtures démontables à usage agricole et forestier constituées de grilles à larges mailles, sauf pour des raisons de sécurité.

**Article N 12: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération d'aménagement, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

**Article N 13: OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les « espaces à planter » reportés au plan de zonage devront être constitués d'un alignement homogène d'arbres de haute tige, à l'exclusion des conifères.

**Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Abrogé par la loi ALUR*

**Article N15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant

**Article N16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant

## NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

**Les places de stationnement extérieures devront mesurer au moins 2,5mx5m chacune.  
Les places en parc de stationnement collectif clos à l'intérieur des bâtiments devront mesurer au moins 3mx5m pour les immeubles à destination principale d'habitation.  
Chaque place devra être aisément accessible en toutes circonstances.**

- logements : 2 pl/logement

Dans les opérations collectives de logements, 2 places supplémentaires par tranches de 10 logements.

- maisons individuelles : 2 pl - une de ces places devra pouvoir servir d'aire de lavage
- foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres
- commerces isolés : 60% de la S.P.<sup>1</sup> minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2.000 m<sup>2</sup> : 100 % S.P. + places de livraison (100 m<sup>2</sup> minimum)
- marchés : 60 % S.P. + places aux véhicules des commerçants
- bureaux : 60 % S.P.
- ateliers, dépôts : 10 % S.P.
- cliniques : 60 % S.P.
- hôpitaux : 40 % S.P.
- hôtels, restaurants : 60 % S.P.
- salles de spectacles : 2 pl/10 personnes
- salles de réunions : 2 pl/10 personnes
- cultes : 1 pl/15 personnes
- stades : 10 % emprise
- piscines, patinoires : 100 % emprise
- enseignement : primaire (2 roues) : 1 m<sup>2</sup>/2 élèves  
                          Secondaire (2 roues) : 1 m<sup>2</sup>/2 élèves  
                          supérieur : 1 pl/7 élèves

*Conformément aux dispositions légales, et dans un souci d'équilibre financier, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.*

---

<sup>1</sup> S.P. = surface de plancher

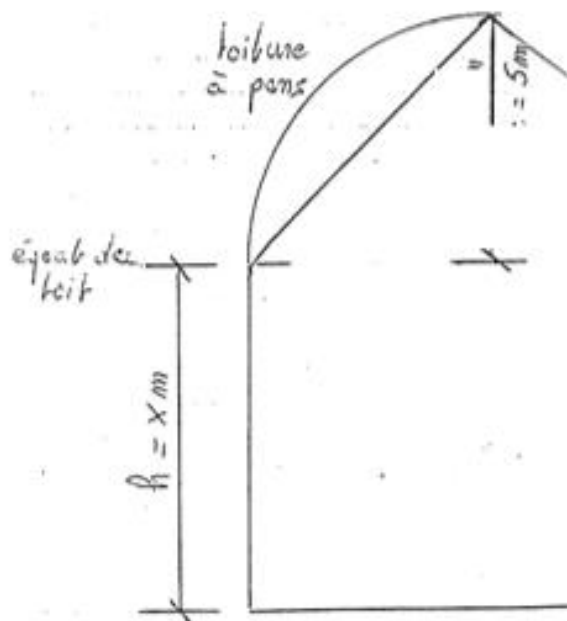
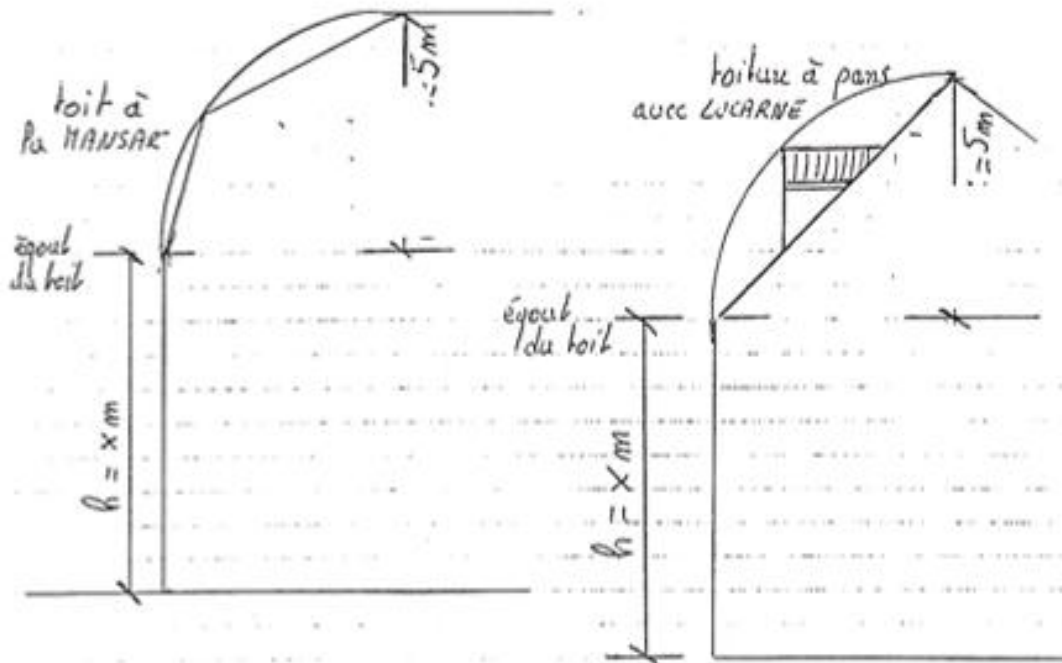
*Article R112-2 du Code de l'Urbanisme.*

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

# ANNEXE 1

## Formes et volumes des toitures



N. B. Le rayon du cercle d'inclusion est de 5 mètres

**ANNEXE 2 :****LISTE DES LOTISSEMENTS DE MOINS DE 10 ANS DONT LE REGLEMENT EST EN VIGUEUR A LA DATE DU PLU**

<b>N° LT/PA</b>	<b>Demandeur</b>	<b>Nom lotissement</b>	<b>Date délivrance LT / PA</b>	<b>Date échéance 10 ans</b>
LT 06830907D0001	Foncière Hugues Aurèle	Le Monenberg 3	13/09/2007	13/09/2017
LT 06830907D0002	Foncière Hugues Aurèle	Le Monenberg 4	31/10/2007	31/10/2017
PA 06830908D0001	Société Lotia	Les Blés Dorés	18/06/2008	18/06/2018
PA 06830909D0001	Foncière Hugues Aurèle	Les Villas d' Aurèle	19/11/2009	19/11/2019
PA 06830912D0001	Sàrl Les Côtéaux	Les Côtéaux verts	25/02/2013	25/02/2023
PA 06830912D0002	Les Acacias SAS	Les Acacias	11/03/2013	11/03/2023
PA 06830912D0003	Foncière Hugues Aurèle	Reine des Prés	12/03/2013	12/03/2023
PA 06830913D0001	Foncière Hugues Aurèle	Belle de Jour	22/04/2013	22/04/2023
PA 06830914D0001	Foncière Hugues Aurèle	L'envol des Hirondelles	12/05/2015	12/05/2025

