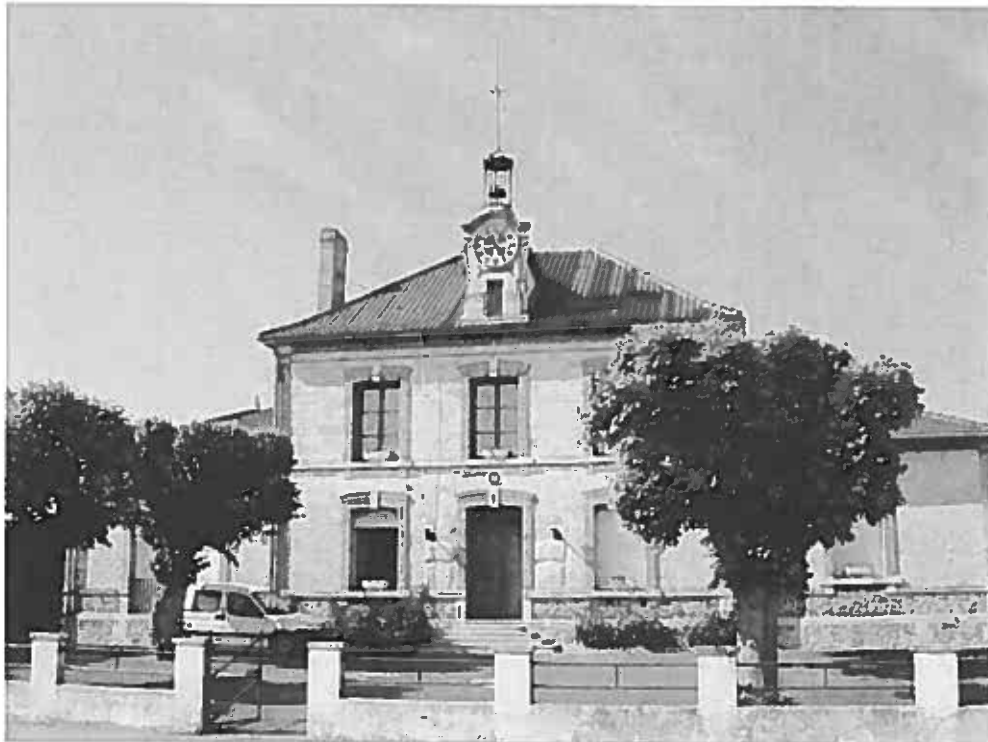


# Commune de La Chaussée-sur-Marne

## Plan Local d'Urbanisme



## Règlement

"Vu pour être annexé à la délibération du 18/12/2006 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme mis en révision."

Fait à La Chaussée-sur-Marne,  
Le Maire



Etude réalisée par :

**ARRETE LE : 13/01/2006**  
**APPROUVE LE : 18/12/2006**



**Environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

61 chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE  
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32  
environnement.conseil@wanadoo.fr

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>3</b>
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL .....	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL .....	3
III. DISPOSITIONS DIVERSES .....	3
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	5
V. ADAPTATIONS MINEURES .....	7
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</b> .....	<b>9</b>
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</b> .....	<b>21</b>
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</b> .....	<b>35</b>
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)</b> .....	<b>43</b>

## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

#### I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de La Chaussée-sur-Marne.

#### II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : L. 111-9, L. 111-10, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

**Article L. 111-9** : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

**Article L. 111-10** : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

**Article L. 421-4** : Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

**Article R. 111-2** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions,

sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Article R. 111-3-2 :** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R. 111-4 :** Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article R. 111-14-2 :** Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R. 111-15 :** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date dans les conditions prévues au b) du 2ème alinéa de l'article R. 122-22.

**Article R. 111-21 :** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

### III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L. 441-1, L. 442-1 et L. 443-1, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 441-1 et suivants, article R. 422-3 et suivants).

2. La réalisation d'**installations ou de travaux divers** dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois (article R. 442-1 à R. 442-13) :

a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.

b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis au titre de l'article R. 443.4 ou de l'article R. 443.7, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

c) les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

3. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés (articles R. 443-1 à R. 443-16)

a) le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones pour les motifs indiqués à l'article R. 443-10 à la demande ou après avis du Conseil Municipal,

b) l'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (articles R. 444-1 à R. 444-4).

### IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

#### 1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU comporte :

- une zone UA, zone urbaine,
- un secteur UAa, où les sous-sols et les caves sont interdits,
- une zone UY, réservée aux activités.

## **2. Les zones à urbaniser :**

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU comporte quatre types de zones à urbaniser :

- 1 AU : zone à urbaniser destinée à l'habitat principalement,
- 2 AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat dans le cadre d'une modification ou révision du PLU (réserve foncière),
- 1 AUX : zone destinée au Centre de Stockage de Déchets Ultimes,
- 1 AUY : zone destinée aux activités futures.

## **3. Les zones agricoles :**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Un secteur As couvre l'emprise du silo.

## **4. Les zones naturelles et forestières**

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement).

## **V. ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

##### Caractère de la zone :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone UA délimite le périmètre urbain de la commune, desservi par les réseaux. Elle peut accueillir des services, des activités commerciales, artisanales voire agricoles compatibles avec son caractère résidentiel.

Elle comprend un secteur UAa où les terrains présentent des risques d'inondation et les constructions et les installations sont soumises à des prescriptions particulières.

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la déviation de la RN 44, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.

##### Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les installations agricoles, sauf celles visées à l'article UA 2,
- les dancings et discothèques,
- les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les aires de stationnement de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées, situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les silos destinés à un stockage collectif.



## **ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En outre, les constructions à usage artisanal, de service, de commerce ou agricole sont admises à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant les limites de l'unité foncière concernée par le projet.

Sont également admises, les constructions, la transformation de constructions existantes, les installations, équipements et occupations du sol destinés à des activités annexes notamment l'agro-tourisme (gîte rural, ferme auberge, camping à la ferme, local de vente de produits à la ferme...) à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole.

Les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.

En outre dans le seul secteur UAa, les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition qu'elle ne comportent pas de sous-sols et caves.

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

### **Accès :**

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 3,5 mètres,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

### **Voirie :**

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules,
- l'emprise minimale des voies nouvelles est fixée à 8 mètres.

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

### **Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

**Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité, les aménagements doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

**ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des emprises et voies publiques ou bien en retrait avec un minimum de 3 mètres.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en recul par rapport aux limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faitage de la toiture avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

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

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la rue.

La hauteur à l'égout d'une construction nouvelle réalisée à l'alignement sur rue ne doit pas dépasser de plus d'un demi-niveau la hauteur de la construction existante sur la parcelle contiguë ou sur les parcelles voisins du même alignement ou de la rue.

( La hauteur totale est limitée à 10 mètres au faîtage depuis le sol naturel.

Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments d'activités en cas d'impératifs techniques et sous condition d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Les règles ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

La restauration et l'entretien doivent être réalisés en maintenant les volumes et les percements existants.

Les réparations doivent être exécutées avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les menuiseries et les ouvrages de second œuvre.

Les constructions nouvelles doivent préserver l'harmonie définie par les constructions existantes. Leur implantation doit sauvegarder le principe de continuité urbaine.

L'harmonie des constructions doit être recherchée :

- dans le maintien de l'échelle parcellaire,
- dans le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faîtage,
- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue,
- dans le choix des matériaux employés qui, par leur texture et leur coloration, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels,
- dans la couleur des menuiseries et autres éléments peints.

L'emploi de matériaux métalliques non recouverts pour les façades ou les toitures est interdit.

La suite de l'article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine harmonie.

### **Concernant les constructions de caractère :**

Les percements des portes et fenêtres doivent être de proportion verticale, plus hauts que larges, à l'exception des vitrines et garages. Les ouvertures des portes de garage s'inspireront des ouvertures traditionnelles.

Les maçonneries existantes doivent être :

- soit enduite au mortier de chaux naturelle ou de chaux grasse et sable, de finition talochée ou reprenant un traitement de surface existant, ils peuvent être traitées dans les tons pierre,
- soit à craies (ou similaires) apparentes, les joints au mortier de chaux grasse et sable étant largement beurrés et grattés à fleur de parement.

Les façades comportant d'autres matériaux traditionnels doivent être restaurées en conservant ou retrouvant l'esprit et la finition d'origine (pans de bois...)

**Concernant les constructions neuves :** les enduits doivent être à faible relief, de finition brossée ou talochée.

### Toitures

Les toits doivent présenter au moins 2 pans, d'une pente comprise entre 25 et 45°.

Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions non visibles depuis la rue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances, dont la hauteur est inférieure à 4 mètres.

Les toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur noire, brun, rouge, rouge flammé ou rouge nuancé, à l'exception des vérandas et des équipements permettant la production d'énergies renouvelables.

### Menuiseries

Les menuiseries extérieures des portes doivent être en bois peint, les profils des fenêtres en PVC auront une section la plus fine possible et reprendront les tracés et profils des menuiseries traditionnelles.

Les fenêtres doivent ouvrir à la française, de préférence à deux fois trois carreaux.

Les réfections des portes et fenêtres anciennes doivent être exécutées à l'identique, en respectant les découpes et sections de bois.

Les persiennes accordéon sont admises dans le cadre de réfection à l'identique.

Pour les constructions de caractère, les volets PVC, pleins ou persinennés, les stores et volets roulants sont proscrits.

Les portes de garage doivent être pleines, sans oculus ni partie vitrée et de préférence à parement vertical en bois peint ou à la rigueur métallique. Les portes de garage en PVC sont proscrites.

### Clôtures sur rue

La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

Les clôtures neuves sont constituées soit par un mur plein recouvert par un chaperon-tuile, soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres. Leur aspect doit s'harmoniser avec les clôtures existantes dans le secteur.

L'utilisation de plaque-béton est interdite.

### **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

En cas de changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités accueillant du public, l'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté.

### **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Toute construction ou projet d'aménagement doit être accompagné d'un projet paysager.

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

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

N'est pas réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

### Caractère de la zone :

Les zones UY couvrent l'emprise d'activités existantes et les terrains libres qui permettent d'agrandir ces entreprises ou d'accueillir de nouvelles activités artisanales, commerciales ou encore agricoles.

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la déviation de la RN 44, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.

### Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,

### ARTICLE UY 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les habitations, sauf celles visées à l'article UY 2,
- les aires de stationnement de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE UY 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

Les constructions à usage d'activités sont autorisées à condition que leur périmètre d'isolement ne dépasse pas l'unité foncière concernée par le projet et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité de la zone UA limitrophe.

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la RN 44 les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.

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

#### **Accès :**

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 5 mètres.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,

#### **Voirie :**

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- l'emprise minimale des voies nouvelles est fixée à 8 mètres,
- les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

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

#### **Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur,
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement, doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité, les aménagements doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

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

N'est pas réglementé.

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

L'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3 mètres, par rapport aux limites séparatives.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Une dérogation peut être accordée sous réserve de justifications techniques et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.



Les règles ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

La suite de l'article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

L'emploi de matériaux métalliques non recouverts pour les façades ou les toitures est interdit.

#### **Façades**

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les couleurs brillantes, vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine harmonie.

#### **Toitures**

Les toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur noire, brun, rouge, rouge flammé ou rouge nuancé, à l'exception des vérandas, des équipements permettant la production d'énergies renouvelables et toits-terrasse végétalisés.

### **ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

### **ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet de construction, de dépôt, de parkings... devra être accompagné d'un projet paysager. 15 % de la superficie de la parcelle doit être réservée en espace vert qui ne peut être utilisé comme aire de stationnement ou voie de circulation.

Par ailleurs, il doit être planté un arbre à haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espace vert.

**ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

##### Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la déviation de la RN 44, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.

##### Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE 1 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les constructions à usage agricole, sauf celles visées à l'article 1 AU2,
- les dancings et discothèques,
- les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les aires de stationnement de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées, situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les silos destinés à un stockage collectif.

#### ARTICLE 1 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AU I sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, dans le respect des orientations d'aménagement,

- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

En outre, les constructions à usage artisanal, de service, de commerce ou agricole sont admises à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant les limites de l'unité foncière concernée par le projet.

Sont également admises, les constructions, la transformation de constructions existantes, les installations, équipements et occupations du sol destinés à des activités annexes notamment l'agro-tourisme (gîte rural, ferme auberge, camping à la ferme, local de vente de produits à la ferme...) à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole.

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la RN 44 les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.

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

#### **Accès :**

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 3,5 mètres.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

#### **Voirie :**

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- l'emprise minimale des voies nouvelles est fixée à 8 mètres,
- les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

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

#### **Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur,
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

**Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement, doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité, les aménagements doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

**Autres réseaux :**

Les lotissements et ensembles d'habitations doivent être dotés de réseaux électriques, basse tension et télécommunications enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective serait nécessaire pour assurer une bonne réception.

**ARTICLE 1 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée au faîtage de la toiture avec un minimum de 3 mètres par rapport aux limites sur lesquelles elles ne sont pas implantées.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres.

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

N'est pas réglementé.

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage de la toiture depuis le sol naturel. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade. Cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments d'activités en cas d'impératifs techniques et sous condition d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

La suite de l'article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

L'emploi de matériaux métalliques non recouverts pour les façades ou les toitures est interdit.

### Généralités

La reconstruction, l'aménagement ou l'extension d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction et s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

### Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine harmonie.

### Toitures

Les toits doivent présenter au moins 2 pans, d'une pente comprise entre 25 et 45°.

Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions non visibles depuis la rue.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances, dont la hauteur est inférieure à 4 mètres.

Les toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur noire, brun, rouge, rouge flammé ou rouge nuancé, à l'exception des vérandas et des équipements permettant la production d'énergies renouvelables.

#### Clôtures sur rue

Les clôtures neuves sont constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 1,6 mètres.

Leur aspect doit s'harmoniser avec les clôtures existantes dans le secteur.

L'utilisation de plaque-béton est interdite.

### **ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé 2 places de stationnement par logement hors emprises publiques.

### **ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Toute construction ou projet d'aménagement doit être accompagné d'un projet paysager.

Tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement doit réserver à l'ensemble des futurs occupants 10 % de la superficie du terrain à des espaces verts communs.

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

### **ARTICLE 1 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUX**

### **Caractère de la zone :**

La zone 1AUX est un secteur naturel non ou insuffisamment équipé dont la vocation est l'accueil d'un Centre de Stockage de Déchets Ultimes (CSDU).

### **Rappel**

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,

### **ARTICLE 1 AUX 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites quand elles ne sont pas nécessaires aux activités d'un Centre de Stockage de Déchets Ultimes et à ses activités connexes :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les constructions d'entrepôts et de hangars,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les aires de stationnement de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 1 AUX 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis, tout type de constructions, installations, équipements, occupations du sol à condition d'être nécessaires aux activités d'un Centre de Stockage de Déchets Ultimes et à ses activités connexes sous réserve de l'équipement de la zone, total ou partiel, dans le respect des Orientations d'Aménagement.

Plusieurs phases sont possibles.



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

### **Accès :**

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

### **Voirie :**

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

### **Alimentation en eau potable :**

- eau potable : l'alimentation en eau potable des constructions qui le requiert peut se faire par des captages, forages ou prises d'eau autonomes sous réserve de l'accord des autorités compétentes. A défaut, le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est permis.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. A défaut, toute construction qui le requiert peut être raccordée au réseau public d'assainissement.
- eaux non domestiques :
  - les eaux résultant des activités de la zone doivent faire l'objet d'un traitement particulier conformément au règlement sanitaire en vigueur.
  - eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

### **Autres réseaux :**

Les constructions et les installations doivent être dotées, si nécessaire, de réseaux électriques, basse tension et télécommunications enterrés.

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

N'est pas réglementé.

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

L'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

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

Les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3 mètres, par rapport aux limites séparatives.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

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

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE 1 AUX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

### **Façades**

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine harmonie.

### **Toitures**

Les couvertures en tôle non teinte sont interdites.

Les couleurs brillantes, violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.

## **ARTICLE 1 AUX 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

**ARTICLE 1 AUX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet de construction, de dépôt, de parkings... doit être accompagné d'un projet paysager.

**ARTICLE 1 AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUY**

### **Caractère de la zone :**

La zone 1AUY est un secteur naturel non ou insuffisamment équipé dont la vocation est l'accueil des constructions à usage d'activités en continuité de la zone UY.

### **Rappel**

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,

### **ARTICLE 1 AUY 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- les habitations, sauf celles visées à l'article 1 AUY 2,
- les aires de stationnement de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visés aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées à l'activité agricole,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 1 AUY 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, dans le respect des orientations d'aménagement,
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés,

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

Les constructions à usage d'activités sont autorisées à condition que leur périmètre d'isolement ne dépasse pas l'unité foncière et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité de la zone UA limitrophe.

Ces conditions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées au transformateur électrique de la zone UY limitrophe.

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

### **Accès :**

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'emprise minimale de cet accès est fixée à 5 mètres,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,

### **Voirie :**

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- l'emprise minimale est fixée à 8 mètres,
- les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

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

### **Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur,
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

### **- eaux non domestiques :**

- l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement, doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité, les aménagements doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

**Autres réseaux :**

Les constructions doivent être dotés de réseaux électriques, basse tension et télécommunications enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective serait nécessaire pour assurer une bonne réception.

**ARTICLE 1 AUY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

L'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprise publiques.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3 mètres, par rapport aux limites séparatives.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 1 AUY 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 1 AUY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Une dérogation peut être accordée sous réserve de justifications techniques et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 1 AUY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

La suite de l'article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions des services publics.

L'emploi de matériaux métalliques non recouverts pour les façades ou les toitures est interdit.

#### **Façades**

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs brillantes, vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine harmonie.

L'emploi de matériaux métalliques non recouverts pour les façades ou les toitures est interdit.

#### **Toitures**

Les toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur noire, brun, rouge, rouge flammé ou rouge nuancé, à l'exception des vérandas, panneaux solaires et toits-terrasse végétalisés.

### **ARTICLE 1 AUY 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

### **ARTICLE 1 AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet de construction, de dépôt, de parkings... devra être accompagné d'un projet paysager. 15 % de la superficie de la parcelle doit être réservée en espace vert qui ne peut être utilisé comme aire de stationnement ou voie de circulation.

Par ailleurs, il doit être planté un arbre à haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espace vert.

### **ARTICLE 1 AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU**

### **ARTICLE 2 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Est interdit tout type de constructions jusqu'à la prochaine révision ou modification du PLU, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE 2 AU 2 à 2 AU 5**

Ne sont pas réglementés.

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

L'implantation des occupations et utilisations admises est libre.

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

L'implantation des occupations et utilisations admises est libre.

### **ARTICLE 2 AU 8 à 2 AU 14**

Ne sont pas réglementés.



## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

#### **Caractère de la zone :**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Un secteur particulier As est réservé aux installations liées au silo.

La RN 44 étant classée à grande circulation, l'application de l'article L. 111-1-4 interdit toute construction à moins de 75 mètres de son axe exceptées les constructions liées aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant la proximité de l'infrastructure, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la RN 44 les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.

#### **Rappel**

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

#### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de commerce sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de bureau sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage de service sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôts non agricoles,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sauf celles visées à l'article 2,
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux visés à l'article 2,
- les dépôts de véhicules,
- les aires de stationnement de caravanes sauf celles visées à l'article 2,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme sauf ceux visés à l'article 2,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme sauf ceux visés à l'article 2,
- les caravanes isolées,

- les habitations légères de loisirs sauf celles visées à l'article 2,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme,
- toute construction ou installation située à moins de 5 mètres des rives du Fion.

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

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être nécessaires à une activité agricole et construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole existante.

La reconstruction après sinistre des habitations existantes non conformes au caractère de la zone est admise jusqu'à égalité de surface.

Sont également autorisés :

- les constructions, installations et équipements à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles à condition que leur périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU,
- les activités piscicoles et aquacoles et les affouillements de sols nécessaires à ces activités,
- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou nécessaires au stockage du carburant utile au matériel agricole,
- les constructions, la transformation de constructions existantes, les installations, équipements et occupations du sol destinés à des activités annexes notamment l'agro-tourisme (gîte rural, ferme auberge, camping à la ferme, local de vente de produits à la ferme...), les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme, les habitations légères de loisirs à condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole,
- les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à l'exploitation des carrières.
- tout type de construction ou installation à condition d'être nécessaire à la recherche et à l'exploitation des ressources énergiques, notamment les aérogénérateurs.
- tout type de construction ou installation à condition d'être des équipements publics ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,

**Dans le seul secteur As**, les constructions et équipements nécessaires au silo agricole sont autorisées à condition que leur implantation ou leur extension ne soient pas susceptibles de grever les zones constructibles à usage d'habitation ou d'activités de servitudes d'éloignement prévues par la réglementation des installations classées.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble

ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Aucun accès privé ne peut être créé sur la RN 44.

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

##### **Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est admise.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

##### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, dès sa réalisation, pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes sanitaires en vigueur est obligatoire.

- eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité, les aménagements doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur.

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

N'est pas réglementé.

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

Aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RN 44 exceptées les constructions liées aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant la proximité de l'infrastructure, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

L'implantation des bâtiments d'exploitation agricole doit se faire avec un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour les autres voies, l'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une distance supérieure peut être demandée si les conditions de sécurité l'exigent.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

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

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Pour les habitations, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques, notamment les aérogénérateurs.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les tôles galvanisées sont interdites.

Les toitures doivent présenter l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur noire, brun, rouge, rouge flammé ou rouge nuancé.

Les vérandas, les équipements permettant la production d'énergies renouvelables et toits-terrasse végétalisés sont dispensés de l'application de l'alinéa précédent.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les prescriptions de l'article UA 11.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques, notamment les aérogénérateurs.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

#### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un aménagement végétal doit accompagner les constructions agricoles. 50% du périmètre de la construction doit faire l'objet d'une insertion paysagère par plantation.

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

#### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES

#### AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

##### **Caractère de la zone :**

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est une zone de protection face aux risques d'aléas naturels et de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal.

##### **Rappel**

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

##### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les constructions d'entrepôts et de hangars,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sauf celles visées à l'article 2
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux visés à l'article 2,
- les dépôts de véhicules,
- les aires de stationnement de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme,
- toute construction ou installation située à moins de 5 mètres des rives du Fion.

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

Sont admis :

- la reconstruction après sinistre, l'aménagement et l'extension unique des constructions existantes dans la limite de 30 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) au moment de l'approbation du présent PLU,
- les affouillements et exhaussements des sols, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et toute construction à condition d'être liés à des exploitations de carrières autorisées,
- les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE N 3 à N 5**

Ne sont pas réglementés.

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

L'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul égal à la moitié de leur hauteur avec minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

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

La hauteur des reconstructions, des aménagements ou des extensions des constructions existantes ne doit pas être supérieure à la hauteur maximale des constructions existantes.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

#### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

N'est pas réglementé.

#### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

#### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Le COS est fixé à 0,5.