

# PEROY-LES-GOMBRIES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Arrêt du projet

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

Etabli le 5 janvier 2011

## SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	2
2. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UA.....	5
3. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UB.....	11
4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UE.....	17
5. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AUE.....	22
6. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AUB.....	28
7. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE 2AU.....	34
8. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE A.....	36
9. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE N.....	40
10. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES NB - NC .....	42

## 1. DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Péroy-Les-Gombries.

### LES REGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

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

Le présent document écrit comprend :

1. **Tout d'abord, les règles applicables à des secteurs figurés aux documents graphiques.** Elles sont opposables quelle que soit la zone et s'ajoutent à la réglementation de ladite zone.
2. **Les règles de chaque zone délimitée aux documents graphiques, selon 14 articles :**
  - ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
  - ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions
  - ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public
  - ARTICLE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
  - ARTICLE 5 - Superficie des terrains
  - ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
  - ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  - ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
  - ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions
  - ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions
  - ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
  - ARTICLE 12 - Obligation en matière de stationnement
  - ARTICLE 13 - Obligation en matière d'espaces libres – aires de jeux et de loisirs - plantations
  - ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

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

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

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

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

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

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

- L 111-3 autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent P.L.U., **la reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit après sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et **la restauration** de bâtiments présentant un caractère patrimonial, dès lors que les travaux respectent les principales caractéristiques du bâtiment.

- L 111-4 empêchant d'autoriser des constructions ou des aménagements **nécessitant des travaux portant sur les réseaux publics** d'eau, d'assainissement ou de distribution électrique, s'il n'est pas possible d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité ou concessionnaire, ces travaux doivent être réalisés.

- L 123-1-3 ne permettant pas d'exiger, nonobstant les dispositions du P.L.U, plus d'une place de **stationnement par logement locatif aidé** et aucune place de stationnement pour la transformation de ces mêmes logements.

- R 111-2 permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à **la salubrité ou à la sécurité publique**.

- R 111-4 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre **la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique**.

- R 111-15 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**.

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

## RAPPEL

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en

- zone urbanisée (U)
- zone A Urbaniser (AU)
- zone Agricoles A
- zone naturelle (N).

Chaque zone peut être divisée en secteur.

Le plan comporte également

- des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme
- des terrains en espaces boisés protégés au titre de l'article L.123-1- 7° du code de l'urbanisme.

Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger à compter du jour où le P.L.U. a été approuvé, qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au POS figurent à l'annexe du document graphique "emplacements réservés" avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

Des adaptations mineures à l'application stricte, des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## MODALITÉS D'APPLICATION

---

Les termes et modalités d'application faisant l'objet d'une définition précisée ci-après sont signalés dans le corps de règlement par un \*

- On dénomme « **aménagements** », les installations et travaux affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme et non pas les **travaux** effectués dans une construction.
- L'article 6 réglemente **l'implantation par rapport « aux voies »**, que celles-ci soient publiques et privées et par rapport « aux emprises publiques » qui ne sont pas des voies.
- Les extensions modérées des constructions et aménagements sont celles qui sont accolées aux constructions ou aménagements existants et qui n'excèdent pas, selon les articles du règlement concerné :

- 20 % de :
  - SHON par rapport à la SHON initiale,
  - SHOB par rapport à la SHOB initiale
  - emprise au sol par rapport à l'emprise au sol initiale.
- 30 m<sup>2</sup>.
- Pour les **calculs par tranche**, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

## 2. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UA

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les aménagements pour un usage de :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- stationnement des caravanes plus de 3 mois.

### UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, ne sont admises qu'à condition.

- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
- qu'elles n'apportent pas de gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicules, l'augmentation de la circulation automobile ;
- que par leur taille ou leur organisation, elles soient compatibles avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ancien du village.

Le stationnement de caravane, à condition que la caravane se trouve dans une construction.

### UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voies de desserte doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future.

En particulier, les voies en impasse, doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

### **EXEMPTIONS**

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

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

## **UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

---

### **L'EAU POTABLE**

Pour être constructible un terrain doit être alimenté en eau potable par un branchement sur le réseau public.

### **LES EAUX USÉES**

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

### **LES EAUX PLUVIALES**

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

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

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

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

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau public de collecte des eaux usées, sauf s'il s'agit d'un réseau unitaire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement (article 641 du Code Civil) des eaux pluviales.

### **RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ**

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

### **EXEMPTIONS**

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

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

## **UA5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

---

Sans objet.

## **UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES\* - RÈGLES GÉNÉRALES**

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

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

Les constructions principales doivent respecter un recul d'au moins :

- 3m des équipements sportifs,
- 3m du cimetière.....

### **EXCEPTION**

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

- Les services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- Les extensions de faible emprise,
- Les travaux, changements de destination d'une construction existante,
- Les locaux accessoires.

## **UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions principales doivent être implantées sur l'une des limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 3 m.

Ce retrait est d'au moins 6 m si la façade comporte des baies, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

### **EXCEPTION**

- Les services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement, peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul.
- Les travaux ou extensions de faible emprise peuvent être exécutés sur les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, dans le prolongement du bâti existant, si ils n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.
- Les locaux accessoires non maçonnés, peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul d'au moins 1 m.

## **UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 3 m.

### **TOUTEFOIS :**

- Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- Les travaux ou extensions de faible emprise peuvent être exécutés sur les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, ils n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

## **UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions autorisées est de 50% maximum de la superficie de la parcelle.

Elle peut être majorée pour atteindre 75% de la superficie de la parcelle dans le cas de services publics ou d'intérêt collectif, commerces ou activités autorisés en rez de chaussée.

### **EXCEPTION**

Les travaux ou extensions de faible emprise peuvent être exécutés sur les constructions existantes ne respectant pas les règles d'emprise définies ci-avant.

Les locaux accessoires et extensions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à celle du bâtiment dont elles constituent l'extension.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif

## **UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage (R+1+C) pour les constructions autorisées.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du sol naturel. Le sol naturel s'entend comme le niveau du sol sur la parcelle, mesuré au droit du milieu de la façade implantée ou à planter, avant tout mouvement de terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

## **UA11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **GÉNÉRALITÉS**

Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les murs auront l'aspect du moellon, de la pierre ou de la brique.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (ou talochés) teintés dans la masse, rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (du blanc cassé au sable ocre).

L'usage en façade de faux pans de bois, fausses briques, bardages métalliques et plastique et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique.

Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la rue.

### **VOLUMES - PERCEMENTS**

Les garages, caves et sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont autorisés.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur d'habitation.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans l'épaisseur du toit.

Le nombre et la disposition de châssis de toit et de lucarnes doivent être agencés en harmonie avec la modénature et le rythme des percements des ouvertures de façades.

### **TOITURES**

Les toitures des constructions principales seront à deux pans symétriques.

La pente des toitures des habitations neuves doit être comprise entre 40 et à 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne constituer qu'une partie mineure de l'ensemble de la toiture.

Pour les toitures monopentes des locaux accessoires ou extensions, la pente ne doit pas être inférieure à 35° (voir vérandas).

Les relevés de toiture (dit chiens-assis) sont interdits.

Les couvertures seront de tuiles plates brunes ou rouges ou d'ardoises.

### **CLÔTURES**

Sur rue, sont seuls admis les types de clôtures suivants, à l'exclusion de toutes autres :

- mur maçonné (pierre ou parpaing enduit) : hauteur de 1,20 m à 1,80 m.
- mur bahut (pierre ou parpaing enduit) : hauteur 0,80 maximum + grille à barreaux droits ou lisses de bois verticales peintes non ouvragées.
- barrière, porte, portail en fer ou en bois en harmonie avec la clôture.

Les types de clôtures admis sur limites séparatives sont :

- la hauteur totale des clôtures ne peut pas excéder 2 m.
- mur bahut (pierre ou parpaing enduit) : hauteur de 0,40 m + grillage plastifié vert.
- lisses,
- grillage plastifié vert : hauteur de 2 m maximum.

### **LOCAUX ACCESSOIRES ET EXTENSIONS**

Les locaux accessoires et extensions maçonnées doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence, jointifs ou reliés à lui par un mur ou une clôture végétale.

Dans tous les cas de locaux accessoire ou d'une extension avec un toit à deux versants accolé au bâtiment principal, la pente du toit devra être identique à celle du bâtiment principal.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent avec la construction principale.

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée (35°) sera tolérée pour les vérandas.

### **EXEMPTIONS**

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

1. Les constructions non maçonnées de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol,
2. Les vitrines de commerce,
3. Les services publics ou d'intérêt collectif,
4. Les parties de constructions supportant des dispositifs de production d'énergies renouvelables ou de conception bioclimatique,
5. Les travaux et les extensions de faible emprise, pour :
  - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
  - S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

### **UA12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

---

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

En particulier, doivent être réalisées au minimum :

- pour les habitations individuelles : 2 places par logement. Ces emplacements doivent être non clos et donc être localisés en dehors de la partie de propriété clôturée.
- pour les constructions à usage de bureaux : (y compris les bâtiments publics) : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SHON.
- salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel et cultuel : 1 place par tranche de 5 m<sup>2</sup> de SHON.
- artisanat : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SHON.
- constructions ou établissements non prévus: les places exigées seront calculées d'après les constructions ou établissements les plus directement assimilables.
- stationnement des deux roues : outre les normes indiquées ci-avant, pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, doit être prévue une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

En cas d'impossibilité, résultant de raisons techniques, d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.

### **UA13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

Les espaces libres de construction et de circulation et les plantations doivent représenter au moins 20% de la superficie de la parcelle.

Ne sont pas pris en compte comme espaces verts au sens du présent article les délaissés de voirie.

On aura recours à des plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales.

La constitution de bandes paysagères plantées (arbres; haies) est imposée sur les limites d'un terrain comprenant des aires de stockage, de manœuvre ou de stationnement extérieures de poids lourds.

Les clôtures en limites séparatives seront doublées d'alignement végétal.

### **UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

### 3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UB

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

#### **UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

Les aménagements pour un usage de :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- stationnement des caravanes plus de 3 mois.

#### **UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites, ne sont admises qu'à condition :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
- qu'elles n'apportent pas de gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicules, l'augmentation de la circulation automobile ;
- que par leur taille ou leur organisation, elles soient compatibles avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ancien du village.

Le stationnement de caravane, à condition que la caravane se trouve dans une construction.

#### **UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voies de desserte doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future.

En particulier, les voies en impasse, doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

#### **EXEMPTIONS**

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

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

## **UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

---

### **L'EAU POTABLE**

Pour être constructible un terrain doit être alimenté en eau potable par un branchement sur le réseau public.

### **LES EAUX USÉES**

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

### **LES EAUX PLUVIALES**

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

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

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

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

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau public de collecte des eaux usées, sauf s'il s'agit d'un réseau unitaire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement (article 641 du Code Civil) des eaux pluviales.

### **RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ**

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

### **EXEMPTIONS**

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

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

## **UB5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

---

Sans objet.

## **UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES\* — REGLES GÉNÉRALES**

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement sur rue ou de l'alignement qui s'y substitue de 6 mètres au moins.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de l'alignement sur rue ou de l'alignement qui s'y substitue de 25 mètres au plus.

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

Les constructions principales doivent respecter un recul d'au moins :

- 3m des équipements sportifs,
- 3m du cimetière.....

## EXCEPTION

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

- Les services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- Les extensions de faible emprise,
- Les travaux, changements de destination d'une construction existante,
- Les locaux accessoires,

## UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

Les constructions principales doivent être implantées sur l'une des limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 3 m.

Ce retrait est d'au moins 6 m si la façade comporte des baies, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

Pour les constructions d'annexes non soumises à la bande des 25 mètres, une implantation en limite séparative est autorisée :

- si leur hauteur en limite n'excède pas 4,50 mètres au faitage (hauteur limitée à 3 mètres en cas de toiture monopente).
- ou s'il y a adossement à une construction existante de volumétrie comparable située sur la parcelle voisine

## EXCEPTION

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

- Les services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- Les locaux accessoires non maçonnés, peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul d'au moins 1 m

## UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 3 m.

Toutefois :

- Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- Les travaux ou extensions de faible emprise peuvent être exécutés sur les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, ils n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

## UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions autorisées est de 50% maximum de la superficie de la parcelle.

Elle peut être majorée pour atteindre 60% de la superficie de la parcelle dans le cas de services publics ou d'intérêt collectif, commerces ou activités autorisés en rez de chaussée.

Les travaux ou extensions de faible emprise peuvent être exécutés sur les constructions existantes ne respectant pas les règles d'emprise définies ci-avant.

Les locaux accessoires et extensions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à celle du bâtiment dont elles constituent l'extension.

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

## **UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

### **POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES**

- 10 mètres au faîtage.
- Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

la hauteur des construction est mesurée par rapport au niveau du sol naturel. Le sol naturel s'entend comme le niveau du sol sur la parcelle, mesuré au droit du milieu de la façade implantée ou à implanter, avant tout mouvement de terrain.

### **POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS**

- 12 mètres au faîtage.
- Au dessus de la hauteur maximale autorisée, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à clairevoie, ...

### **IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR**

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

## **UB11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **GÉNÉRALITÉS**

Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les murs auront l'aspect du moellon, de la pierre ou de la brique.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (ou talochés) teintés dans la masse, rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (du blanc cassé au sable ocre).

L'usage en façade de faux pans de bois, fausses briques, bardages métalliques et plastique et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique.

Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la rue.

### **VOLUMES - PERCEMENTS**

Les garages, caves et sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont autorisés.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur d'habitation.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans l'épaisseur du toit.

Le nombre et la disposition de châssis de toit et de lucarnes doivent être agencés en harmonie avec la modénature et le rythme des percements des ouvertures de façades.

### **TOITURES**

Les toitures des constructions principales seront à deux pans minimum.

La pente des toitures des habitations neuves doit être comprise entre 40 et à 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne constituer qu'une partie mineure de l'ensemble de la toiture.

Pour les toitures monopentes des annexes ou extensions, la pente ne doit pas être inférieure à 35° (voir vérandas).

Les relevés de toiture (dit chiens-assis) sont interdits.

Les couvertures auront l'aspect de tuiles plates brunes ou rouges ou d'ardoises.

## **CLÔTURES**

La hauteur totale des clôtures ne peut pas excéder 2 m.

Sur rue, sont seuls admis les types de clôtures suivants à l'exclusion de toutes autres :

- mur maçonné (pierre ou parpaing enduit) : hauteur de 1,20 m maximum, surmonté ou non de dispositifs à claire voie.
- mur bahut (pierre ou parpaing enduit) : hauteur 0,80 maximum + grille à barreaux droits ou lisses de bois verticales peintes non ouvragées.
- mur bahut (pierre ou parpaing enduit) : hauteur de 0,40 m + grillage plastifié vert.
- lisses,
- grillage plastifié vert : hauteur de 1,60 m maximum
- barrière, porte, portail en fer ou en bois en harmonie avec la clôture

## **LOCAUX ACCESSOIRES ET EXTENSIONS**

Les locaux accessoires et extensions maçonnées doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence, jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale.

Dans tous les cas de locaux accessoires ou d'une extension avec un toit à deux versants accolé au bâtiment principal, la pente du toit devra être identique à celle du bâtiment principal.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent avec la construction principale

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée (35°) sera tolérée pour les vérandas.

## **EXEMPTIONS**

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

1. Les constructions non maçonnées de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol
2. Les vitrines de commerce
3. Les services publics ou d'intérêt collectif,
4. Les parties de constructions supportant des dispositifs de production d'énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.
5. Les travaux et les extensions de faible emprise, pour :
  - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
  - S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

## **UB12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

---

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

En particulier, doivent être réalisées au minimum :

- pour les habitations individuelles : 2 places par logement. Ces emplacements doivent être non clos et donc être localisés en dehors de la partie de propriété clôturée.
- pour les constructions à usage de bureaux : (y compris les bâtiments publics) : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SHON.
- salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel et cultuel : 1 place par tranche de 5 m<sup>2</sup> de SHON.
- artisanat : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SHON.
- constructions ou établissements non prévus: les places exigées seront calculées d'après les constructions ou établissements les plus directement assimilables.
- stationnement des deux roues : outre les normes indiquées ci-avant, pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, doit être prévue une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes

En cas d'impossibilité, résultant de raisons techniques, d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.

## **UB13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

---

Les espaces libres de construction et de circulation et les plantations doivent au moins 20% de la superficie de la parcelle.

Ne sont pas pris en compte comme espaces verts au sens du présent article les délaissés de voirie.

On aura recours à des plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales.

La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est imposée sur les limites d'un terrain comprenant des aires de stockage, de manœuvre ou de stationnement extérieures de poids lourds.

Les clôtures en limites séparatives seront doublées d'alignement végétal.

## **UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de COS

## 4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UE

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les habitations légères de loisir.

Les aménagements pour un usage de

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou de loisirs motorisés,
- stationnement des caravanes plus de 3 mois.

### UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions à usage industriel, artisanal d'entrepôt, à condition que par leurs conditions d'assainissement, leurs impacts prévisibles (bruits, vibration, poussières, émanation d'odeurs, de fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion) ces établissements et installations soient rendus compatibles avec leur environnement urbain actuel ou futur.

les habitations dans la limite d'un seul logement par établissement, et à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements ou des services généraux autorisés dans la zone.

### UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future.

Dans tous les cas, il ne peut être ouvert d'entrées ou de sorties de véhicules à moins de 20 mètres d'un carrefour, mesurés à partir du point d'intersection du prolongement des limites d'emprises des terrains situés de part et d'autre de ce carrefour.

#### **EXCEPTION**

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

### UE4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

La conformité aux prescriptions suivantes est requise dans tous les cas :

#### **ALIMENTATION EN EAU**

Pour être constructible ou aménageable, l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Desserte en **eau industrielle** : aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

### **ASSAINISSEMENT EAUX INDUSTRIELLES**

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, telles que les eaux de refroidissement sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n'entraîne aucune pollution.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire.

### **ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement (article 641 du Code Civil) des eaux pluviales.

En l'absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le prétraitement des eaux pluviales doivent être réalisés.

Les ouvrages sont dimensionnés pour une précipitation de période de retour de 20 ans.

En particulier, il y a lieu de prévoir :

- \* Dans les secteurs de points bas de la zone, des fossés destinés à récupérer les eaux pluviales venant de l'amont et les évacuer.
- \* Des équipements et des ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet.
- \* Des structures-réservoirs pour les parcs de stationnement, chaussées et aires de services : enrobé drainant, couche poreuse, matériau réservoir de type ballast sur géomembrane étanche par exemple.
- \* La récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier.
- \* La mise en place de bassins de retenue des eaux pluviales chaque fois que la surface restant à aménager ne réserve pas suffisamment de surfaces poreuses
- \* Le recours à un décantateur-déshuileur équipé de filtres coalesceurs en aval des bassins de rétention.

### **EDF - PTT**

Les lignes et branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

### **EXCEPTION**

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

## **UES - SUPERFICIE DES TERRAINS**

---

Sans objet.

## **UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

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

Il est imposé un recul d'au moins 75m de l'axe de la RN2.

Il est imposé un recul d'au moins :

- \* 10 m par rapport à l'axe des voiries de desserte pour les constructions ou installations à usage d'activité, de dépôt.

\* 5 m pour les logements autorisés, les locaux à usage administratifs, tertiaire et de bureaux, non-intégrés au bâtiment d'activité principal et dans le cas de terrains desservis par deux voies ou plus, pour les parties de constructions autres que la façade d'accès principal.

Aucune servitude de recul n'est applicable à la construction de guérites, bureau de gardien ou installations similaires.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions et transformations de bâtiments existants si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

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

Il est imposé un recul d'au moins 4 m

##### **EXCEPTION**

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

#### **UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Dans tous les cas, la marge de recul minimale par rapport aux limites séparatives est :

\* La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

\* Dans le cas d'activités artisanales, la construction en mitoyenneté pourra être autorisée sous réserve d'application de la réglementation en vigueur en matière de sécurité incendie.

##### **EXCEPTION**

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

#### **UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Dans tous les cas, la distance minimale séparant les constructions d'activité prises deux à deux sur une même parcelle est fixée par:

\* la distance entre deux constructions sur une même parcelle devra être au moins égale à la hauteur de la plus élevée et jamais inférieure à 5 mètres.

\* Les constructions telles que habitations autorisées, pavillons de gardiens, bureaux..., doivent être implantées à une distance des bâtiments industriels proprement dits (si elles n'y sont pas incorporées) au moins égale à la plus grande hauteur des bâtiments en vis-à-vis avec un minimum de 10 mètres.

##### **EXCEPTION**

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

#### **UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol est limitée à 40%.

##### **EXCEPTION**

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

## **UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions ou installations est limitée à :

- 9 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation autorisées (gardien), locaux à usage administratifs, tertiaire et de bureaux lorsqu'ils sont dissociés du bâtiment d'activité ;
- 15 m à l'acrotère pour les constructions et installations à usage d'activités de dépôts et locaux à usage administratif, tertiaire et de bureaux.

Cette hauteur maximale peut être dépassée pour des bâtiments indispensables à l'activité principale mais dont la hauteur est imposée par destination (silos, immeubles adaptés au tri gravitaire, tours de stockage...) sauf à remettre en cause leur implantation sur la zone.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du sol naturel. Le sol naturel s'entend comme le niveau du sol sur la parcelle, mesuré au droit du milieu de la façade implantée ou à implanter, avant tout mouvement de terrain.

### **EXCEPTION**

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

## **UE11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les constructions aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec la caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

### **FAÇADES**

Les matériaux apparents en façades et de couverture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant : matériaux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, de préférence autolavable.

Les parties postérieures et latérales des constructions ainsi que les annexes éventuelles seront traitées avec autant de soin et en harmonie de teintes, sinon de matériaux, avec la façade principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de mâchefer ne doivent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

### **MATÉRIAUX**

L'emploi de la tôle ondulée galvanisée, des matériaux brillants et du fibrociment est interdit pour les couvertures.

### **COUVERTURES**

Les couvertures contemporaines, type coques aciers ou en béton de grandes portées, pour des usages industriels ou artisanaux, commerciaux et bâtiments publics pourront être tolérées et seront de pente libre.

Les toitures traitées en terrasse ne peuvent être autorisées que dans le cas où elles ne constituent pas un élément dominant pour la construction.

### **CLÔTURES**

Les clôtures sur rue et route devront présenter une unité d'aspect sur l'ensemble de la zone : grillage soudé doublé ou non de haies vives.

Les clôtures édifiées à proximité immédiate des accès aux établissements 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'usines, d'ateliers ou aux intersections de voies.

#### **EXCEPTION**

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

### **UE12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

---

Toute zone de stationnement doit être implantée à une distance de l'alignement d'un minimum de 5 m. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place par chambre ; pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

Pour les constructions à vocation industrielle, artisanale, d'entrepôts ou de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage commercial, il est exigé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, au moins un emplacement lié au logement devra être prévu.

Outre les normes indiquées ci-avant, sera prévue, pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, une aire de stationnement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Pour les constructions ou établissements non prévus : les places exigées seront calculées d'après les constructions ou établissements les plus directement assimilables.

#### **EXCEPTION**

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

### **UE13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

---

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales.

- Les espaces libres et plantations doivent représenter une surface équivalente au linéaire développé du périmètre de la parcelle x 1,5.
- Ne sont pas pris en compte comme espaces verts au sens du présent article les délaissés de voirie.
- Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculemment entre les bâtiments et l'alignement ou l'axe des voies publiques doivent être aménagés en espaces verts : plantations d'arbres en alignement...
- On aura recours à des plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales.
- Il est imposé de créer des bandes, à la périphérie des grandes parcelles ou dans le cas d'aires de stockage extérieures et le long de la façade des parcelles à l'intérieur des clôtures sur rue.

#### **EXCEPTION**

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

### **UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de règle de C.O.S.

## 5. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE AUE

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### **AUE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les habitations légères de loisir.

Les aménagements pour un usage de :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou de loisirs motorisés,
- stationnement des caravanes plus de 3 mois.

### **AUE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS**

---

Les constructions à usage industriel, artisanal d'entrepôt, à condition que par leurs conditions d'assainissement, leurs impacts prévisibles (bruits, vibration, poussières, émanation d'odeurs, de fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion) ces établissements et installations soient rendus compatibles avec leur environnement urbain actuel ou futur;

les habitations dans la limite d'un seul logement par établissement, et à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements ou des services généraux autorisés dans la zone.

### **AUE3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la route nationale 2 tant que la déviation ne sera pas en service.

Dans tous les cas, il ne peut être ouvert d'entrées ou de sorties de véhicules à moins de 20 mètres d'un carrefour, mesuré à partir du point d'intersection du prolongement des limites d'emprises des terrains situés de part et d'autre de ce carrefour.

Si les nécessités de la circulation le justifient, il pourra être imposé un très petit nombre d'accès, voire un accès unique sur la rue du Ribouret.

#### **EXCEPTION**

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

### **AUE4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

---

La conformité aux prescriptions suivantes est requise dans tous les cas :

## ALIMENTATION EN EAU

L'alimentation en **eau potable** doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Desserte en **eau industrielle** : aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

## ASSAINISSEMENT EAUX INDUSTRIELLES

Assainissement **Eaux résiduaires Industrielles** : l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, ainsi que l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur à la date de la demande du permis de construire.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, telles que les eaux de refroidissement sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n'entraîne aucune pollution.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire.

## ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement (article 641 du Code Civil) des eaux pluviales.

En l'absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le prétraitement des eaux pluviales doivent être réalisés.

Les ouvrages sont dimensionnés pour une précipitation de période de retour de 20 ans.

En particulier, il y a lieu de prévoir :

- \* Dans les secteurs de points bas de la zone, des fossés destinés à récupérer les eaux pluviales venant de l'amont et les évacuer.
- \* Des équipements et des ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet.
- \* Des structures-réservoirs pour les parcs de stationnement, chaussées et aires de services : enrobé drainant, couche poreuse, matériau réservoir de type ballast sur géomembrane étanche par exemple.
- \* La récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier.
- \* La mise en place de bassins de retenue des eaux pluviales chaque fois que la surface restante à aménager ne réserve pas suffisamment de surfaces poreuses
- \* Le recours à un décantateur-déshuileur équipé de filtres coalesceurs en aval des bassins de rétention.

## EDF - PTT

Les lignes et branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

## EXCEPTION

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

## AUE5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

---

Sans objet.

## **AUE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

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

Il est imposé un recul d'au moins 75m de l'axe de la RN2.

Il est imposé un recul d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la rue du Ribouret.

Il est imposé un recul d'au moins :

\* 10 m par rapport à l'axe des voiries de desserte interne sur la zone pour les constructions ou installations à usage d'activité, de dépôt et pour les façades supportant des opérations de chargements / déchargement et manoeuvres de poids lourds.

\* 5 m pour les logements autorisés, les locaux à usage administratifs, tertiaire et de bureaux, non-intégrés au bâtiment d'activité principal et dans le cas de terrains desservis par deux voies ou plus, pour les parties de constructions autres que la façade d'accès principal.

Aucune servitude de recul n'est applicable à la construction de guérites, bureau de gardien ou installations similaires.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions et transformations de bâtiments existants si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

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

Il est imposé un recul d'au moins 4 m.

#### **EXCEPTION**

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

## **AUE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Dans tous les cas, la marge de recul minimale par rapport aux limites séparatives est fixée par la plus contraignante des 2 règles suivantes :

- application des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité ; dans ce cas, la moitié au moins de la marge non aedificandi devra se trouver sur la parcelle origine des servitudes d'installations classées.

- application des dispositions suivantes de l'article 7 :

\* La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

\* Dans le cas d'activités artisanales, la construction en mitoyenneté pourra être autorisée sous réserve d'application de la réglementation en vigueur en matière de sécurité incendie.

#### **EXCEPTION**

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

## **AUE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Dans tous les cas, la distance minimale séparant les constructions d'activité prises deux à deux sur une même parcelle est fixée par la plus contraignante des 2 règles suivantes :

- application des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité ;

- application des dispositions suivantes de l'article NA.e 8 :

\* la distance entre deux constructions sur une même parcelle devra être au moins égale à la hauteur de la plus élevée et jamais inférieure à 5 mètres.

\* Les constructions telles que habitations autorisées, pavillons de gardiens, bureaux..., doivent être implantées à une distance des bâtiments industriels proprement dits (si elles n'y sont pas incorporées) au moins égale à la plus grande hauteur des bâtiments en vis-à-vis avec un minimum de 10 mètres.

#### **EXCEPTION**

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

### **AUE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol est limitée à 40%

#### **EXCEPTION**

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

### **AUE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions ou installations est limitée à :

- 9 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation autorisées (gardien), locaux à usage administratifs, tertiaire et de bureaux lorsqu'ils sont dissociés du bâtiment d'activité ;
- 15 m à l'acrotère pour les constructions et installations à usage d'activités de dépôts et locaux à usage administratif, tertiaire et de bureaux.

Cette hauteur maximale peut être dépassée pour des bâtiments indispensables à l'activité principale mais dont la hauteur est imposée par destination (silos, immeubles adaptés au tri gravitaire, tours de stockage...) sauf à remettre en cause leur implantation sur la zone.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du sol naturel. Le sol naturel s'entend comme le niveau du sol sur la parcelle, mesuré au droit du milieu de la façade implantée ou à implanter, avant tout mouvement de terrain.

#### **EXCEPTION**

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

### **AUE11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les constructions aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec la caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

#### **FAÇADES**

Les matériaux apparents en façades et de couverture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant : matériaux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, de préférence autolavable.

Les parties postérieures et latérales des constructions ainsi que les annexes éventuelles seront traitées avec autant de soin et en harmonie de teintes, sinon de matériaux, avec la façade principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de mâchefer ne doivent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

## MATÉRIAUX

L'emploi de la tôle ondulée galvanisée, des matériaux brillants et du fibrociment est interdit pour les couvertures.

## COUVERTURES

Les couvertures contemporaines, type coques aciers ou en béton de grandes portées, pour des usages industriels ou artisanaux, commerciaux et bâtiments publics pourront être tolérées et seront de pente libre.

Les toitures traitées en terrasse ne peuvent être autorisées que dans le cas où elles ne constituent pas un élément dominant pour la construction.

## CLÔTURES

Les clôtures sur rue et route devront présenter une unité d'aspect sur l'ensemble de la zone : grillage soudé doublé ou non de haies vives.

Les clôtures édifiées à proximité immédiate des accès aux établissements 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'usines, d'ateliers ou aux intersections de voies.

## EXCEPTION

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

## AUE12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

---

Toute zone de **stationnement** doit être implantée à une **distance de l'alignement** d'un **minimum de 5 m**.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place par chambre ; pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

Pour les constructions à vocation industrielle, artisanale, d'entrepôts ou de bureaux créant plus de 10 emplois, il est exigé une place de stationnement pour 3 emplois.

Pour les constructions à usage commercial, il est exigé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, au moins un emplacement lié au logement devra être prévu.

La marge de recul non-aedificandi le long de la RN 2 pourra être utilisée pour des parcs à voitures, sous réserve que ceux-ci soient disposés sous des mails plantés d'arbres à grand développement.

Outre les normes indiquées ci-avant, sera prévue, pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, une aire de stationnement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Pour les constructions ou établissements non prévus : les places exigées seront calculées d'après les constructions ou établissements les plus directement assimilables.

## EXCEPTION

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

### **AUE13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

---

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales.

- Les espaces libres et plantations doivent représenter au moins 20% de la superficie de la parcelle.
- Ne sont pas pris en compte comme espaces verts au sens du présent article les délaissés de voirie.
- Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement entre les bâtiments et l'alignement ou l'axe des voies publiques doivent être aménagés en espaces verts : plantations d'arbres en alignement...
- On aura recours à des plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales.
- Il est imposé de créer des bandes, à la périphérie des grandes parcelles ou dans le cas d'aires de stockage extérieures et le long de la façade des parcelles à l'intérieur des clôtures sur rue.

#### **EXCEPTION**

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

### **AUE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de règle de C.O.S.

## 6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AUB

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### **AUB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

Les constructions pour une destination de :

- industrie,
- entrepôt,
- agricole ou forestière.

Les aménagements pour un usage de

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- stationnement des caravanes plus de 3 mois.

### **AUB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION**

Les équipements publics ou d'intérêt général à condition qu'ils soient nécessaires à la desserte réseaux

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises qu'au sein d'opération d'ensemble portant sur la totalité de chaque partie de zone AUB :

- Les habitations,
- Les artisanats, bureaux services équipement publics ou d'intérêt général à condition.
  - o qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité ;
  - o qu'elles n'apportent pas de gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicules, l'augmentation de la circulation automobile,
  - o que par leur taille ou leur organisation, elles soient compatibles avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ancien du village.
- Le stationnement de caravane, à condition que la caravane se trouve dans une construction.

### **AUB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voies de desserte des constructions et des aménagements doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future.

Les aménagements devront organiser les maillages de voies suivants :

- entre la rue des Ravais et la rue Lambare,
- entre la rue des Ribourets et la zone 2AUB.

En particulier, les voies en impasse, doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

## **AUB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

---

### **L'EAU POTABLE**

Pour être constructible ou aménageable un terrain doit être alimenté en eau potable par un branchement sur le réseau public.

### **LES EAUX USÉES**

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

### **LES EAUX PLUVIALES**

Les constructions au sein d'une opération d'aménagement ne sont autorisées que si :

- lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet, les eaux pluviales sont infiltrées sur le terrain propre à l'opération.
- lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales sont raccordées soit au réseau public, soit à un réseau collectif destiné à recevoir des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement.

Les eaux pluviales en provenance des voies et aires de stationnement de l'opération d'aménagement doivent faire l'objet

- d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.
- d'une régulation avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

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

### **RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ**

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

## **AUB5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

---

Sans objet.

## **AUB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES\* – REGLES GÉNÉRALES**

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement sur rue ou de l'alignement qui s'y substitue de 6 mètres au moins.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de l'alignement sur rue ou de l'alignement qui s'y substitue de 25 mètres au plus.

### **EXCEPTION**

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

## **AUB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions principales doivent être implantées sur l'une des limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 3 m.

Ce retrait est d'au moins 6 m si la façade comporte des baies, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

Pour les constructions d'annexes non soumises à la bande des 25 mètres, une implantation en limite séparative peut être autorisée :

- si leur hauteur en limite n'excède pas 4,50 mètres au faîtage (hauteur limitée à 3 mètres en cas de toiture monopente).
- ou s'il y a adossement à une construction existante de volumétrie comparable située sur la parcelle voisine

### **EXCEPTION**

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

## **AUB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 3 m.

Toutefois il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

## **AUB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions autorisées est de 40% maximum de la superficie de la parcelle.

Elle peut être majorée pour atteindre 60% de la superficie de la parcelle dans le cas de services publics ou d'intérêt collectif, commerces ou activités autorisés en rez de chaussée.

Les locaux accessoires et extensions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à celle du bâtiment dont elles constituent l'extension.

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

## **AUB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

### **POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES**

- 10 mètres au faîtage.
- Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du sol naturel. Le sol naturel s'entend comme le niveau du sol sur la parcelle, mesuré au droit du milieu de la façade implantée ou à implanter, avant tout mouvement de terrain.

### **POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS**

- 12 mètres au faîtage.
- Au dessus de la hauteur maximale autorisée, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à clairevoie, ...

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

## AUB11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### GÉNÉRALITÉS

Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.  
L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les murs auront l'aspect du moellon, de la pierre ou de la brique.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (ou talochés) teintés dans la masse, rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (du blanc cassé au sable ocre).

L'usage en façade de faux pans de bois, fausses briques, bardages métalliques et plastique et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.  
Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique.

Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la rue.

### VOLUMES – PERCEMENTS

Les garages, caves et sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont autorisés.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur d'habitation.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans l'épaisseur du toit.

Le nombre et la disposition de châssis de toit et de lucarnes doivent être agencés en harmonie avec la modénature et le rythme des percements des ouvertures de façades.

### TOITURES

Les toitures des constructions principales seront à deux pans minimum.

La pente des toitures des habitations neuves doit être comprise entre 40 et à 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne constituer qu'une partie mineure de l'ensemble de la toiture.

Pour les toitures monopentes des annexes ou extensions, la pente ne doit pas être inférieure à 35° (voir vérandas).

Les relevés de toiture (dit chiens-assis) sont interdits.

Les couvertures auront l'aspect de tuiles plates brunes ou rouges ou d'ardoises.

### CLÔTURES

La hauteur totale des clôtures ne peut pas excéder 2 m.

Sur rue, sont seuls admis les types de clôtures suivants à l'exclusion de toutes autres :

- mur maçonné (pierre ou parpaing enduit) : hauteur de 1,20 m maximum, surmonté ou non de dispositifs à claire voie.
- mur bahut (pierre ou parpaing enduit) : hauteur 0,80 maximum + grille à barreaux droits ou lisses de bois verticales peintes non ouvragées.
- mur bahut (pierre ou parpaing enduit) : hauteur de 0,40 m + grillage plastifié vert.
- lisses,
- grillage plastifié vert : hauteur de 1,60 m maximum
- barrière, porte, portail en fer ou en bois en harmonie avec la clôture

## **LOCAUX ACCESSOIRES ET EXTENSIONS**

Les locaux accessoires et extensions maçonnées doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence, jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale.

Dans tous les cas de locaux accessoires ou d'une extension avec un toit à deux versants accolé au bâtiment principal, la pente du toit devra être identique à celle du bâtiment principal.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent avec la construction principale

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée (35°) sera tolérée pour les vérandas.

## **EXEMPTIONS**

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

1. Les constructions non maçonnées de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol
2. Les vitrines de commerce
3. Les services publics ou d'intérêt collectif,
4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatiques
5. Les travaux et les extensions de faible emprise, pour :
  - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
  - S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante,

## **AUB12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

---

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

En particulier, doivent être réalisées au minimum :

- pour les habitations individuelles : 2 places par logement. Ces emplacements doivent être non clos et donc être localisés en dehors de la partie de propriété clôturée.
- pour les constructions à usage de bureaux : (y compris les bâtiments publics) : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SHON.
- salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel et cultuel : 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de SHON.
- artisanat : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> SHON.
- constructions ou établissements non prévus: les places exigées seront calculées d'après les constructions ou établissements les plus directement assimilables.
- stationnement des deux roues : outre les normes indiquées ci-avant, pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, doit être prévue une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes

En cas d'impossibilité, résultant de raisons techniques, d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres.

## **AUB13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

---

Les espaces libres de construction et de circulation et les plantations doivent au moins 20% de la superficie de la parcelle.

Ne sont pas pris en compte comme espaces verts au sens du présent article les délaissés de voirie.

On aura recours à des plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales.

La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est imposée sur les limites d'un terrain comprenant des aires de stockage, de manœuvre ou de stationnement extérieures de poids lourds.

Les clôtures en limites séparatives seront doublées d'alignement végétal.

#### **AUB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## 7. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE 2AU

La zone 2AU comprend le secteur 2AUB et 2AUE.

### **2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

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

### **2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

---

Néant.

### **2AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Néant.

### **2AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

---

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

### **2AU5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

---

Sans objet.

### **2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sans objet.

### **2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Sans objet.

### **2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Sans objet.

### **2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Sans objet.

### **2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Sans objet.

### **2AU11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les clôtures ne sont autorisées que si elles sont composées d'une haie éventuellement doublée d'un grillage.

## **2AU12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

---

Sans objet.

## **2AU13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Le Coefficient d'Occupation du Sol est de 0.

## 8. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE A

### **A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes les constructions qui ne sont liées ni à l'exploitation agricoles, ni aux services publics ou d'intérêt collectif,

### **A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS**

---

Seules sont admises :

- Les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les habitations, si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et si elles s'implantent à proximité des constructions principales d'exploitation,
- Les constructions et aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

### **A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voies de desserte doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent.

### **A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

---

#### **RÉSEAU D'EAU**

Un terrain pour recevoir une construction ou aménagement qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau public.

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

#### **RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT**

Un terrain pour recevoir une construction, aménagement doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement, dès lors qu'il se trouve sur une parcelle desservie par le réseau, en respectant ses caractéristiques : système séparatif.

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

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

Soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par engins.

#### **ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement (article 641 du Code Civil) des eaux pluviales.

En l'absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le prétraitement si nécessaire des eaux pluviales doivent être réalisés

Les ouvrages sont dimensionnés pour une précipitation de période de retour de 20 ans.

## **RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ**

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

## **A5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Il est imposé un recul des voies d'au moins :

- \* chemins ruraux et voies communales : 10 mètres au moins par rapport à l'alignement.
- \* routes départementales : 30 m par rapport à l'alignement.
- \* route nationale : 100 m par rapport à l'axe

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

## **A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Le retrait est au moins égal à la hauteur de la façade avec un minimum de 6 m.

Les constructions doivent respecter une marge de recul de 30 mètres par rapport aux espaces boisés classés

Les travaux ou extensions de faible emprise peuvent être exécutés sur les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

## **A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 12 m.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du sol naturel. Le sol naturel s'entend comme le niveau du sol sur la parcelle, mesuré au droit du milieu de la façade implantée ou à implanter, avant tout mouvement de terrain.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque leur fonctionnement l'impose.

## **A11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

- **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes**

- Les annexes et extensions doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives (ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale).

- Les annexes et extensions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à celle du bâtiment dont elles constituent l'extension.

- Dans tous les cas d'une annexe ou d'une extension avec un toit à deux versants, la pente du toit devra être identique à celle du bâtiment principal.

- Les murs auront l'aspect du moellon, pierre ou brique.

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (ou talochées) teintés dans la masse rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (du blanc cassé au sable ocre) à l'exclusion du blanc pur.

- L'usage en façade de faux pans de bois, fausses briques, bardages métalliques et plastique et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique.

Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la rue.

- **Pour les bâtiments à usage agricole**

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits constituant ainsi un revêtement aux qualités visuelles compatibles avec les formes, couleurs et aspects vernaculaires du paysage local.

- Les matériaux métalliques (tôle galvanisée, bardage métallique), les plaques de fibrociment grand module, ne sont tolérés que pour les hangars agricoles.

- Des matériaux de couverture différents (de la petite tuile ou de l'ardoise) mais d'aspect et de teinte proches, sont tolérés pour les hangars agricoles.

## TOITURES

- **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :**

Les toitures des constructions principales seront à deux pans minimum.

La pente des toitures des habitations neuves doit être comprise entre 40 et à 45°.

Pour les toitures monopentes des annexes ou extensions, la pente ne doit pas être inférieure à 35° (voir vérandas).

Les relevés de toiture (dit chiens-assis) sont interdits.

Les couvertures auront l'aspect de tuiles plates brunes ou rouges ou d'ardoises.

- **Pour les bâtiments à usage agricole**

Les toitures des constructions principales seront à deux pans minimum.

La pente des toitures des constructions neuves ne doit pas être inférieure à 20°.

Pour les toitures monopentes des annexes ou extensions, la pente ne doit pas être inférieure à 30°.

## CLÔTURES

- **Les types de clôtures sur rue admis sont :**

- les clôtures pleines si elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques et dans la mesure où elles respectent les caractéristiques locales (moellons, composites moellons et briques,...). dans ce cas, leur hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 m.

#### **DIVERS**

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent avec la construction principale.  
Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée sera tolérée pour les vérandas.

Les locaux accessoires et extensions maçonnées doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence, jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale.

#### **A12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

---

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

#### **A13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## 9. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N

Elles ne s'appliquent pas aux secteurs NA, NB et NC.

### **N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

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

### **N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si :

- Elles ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.
- Elles n'induisent pas le comblement de zones humides.

Les services publics ou d'intérêt collectif de loisirs ne nécessitant que des aménagements succincts

Les services publics ou d'intérêt collectif de distribution ou transformation de l'énergie ou de télécommunications.

Les aménagements et les constructions de faible emprise pour une mise en valeur écologique et ceux pour permettre une fréquentation du public de certains de ces espaces.

### **N3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **N4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Il est imposé un recul d'au moins 10 m des voies et emprises publiques.

### **N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

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

### **N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol de chaque construction ne peuvent excéder 50 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% par propriété.

## **N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 6 m.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque leur fonctionnement l'impose, sans pouvoir excéder 20 m.

## **N11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les constructions doivent être de couleur sobre, marron, vert ou gris.

## **N12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

---

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

## **N13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

---

Dans les espaces boisés protégés le défrichement n'est autorisé que pour laisser place à un aménagement de lande à haute valeur écologique.

## **N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## 10. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONE NB - NC

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

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NB-NC 2 ci-dessous et notamment :

- Toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.
- Le comblement des rus et autres zones humides.

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

#### DANS TOUS LES SECTEURS

Les services publics ou d'intérêt collectif

#### DANS LE SECTEUR NB

Les travaux, les locaux accessoires et les extensions modérées d'une construction existante, dans les conditions suivantes :

- Soit qu'ils n'induisent pas de changement de destination,
- Soit avec un changement de destination pour :
  - de l'habitation,
  - du commerce, service, bureau,
  - de l'artisanat.

#### DANS LE SECTEUR Nc

Les carrières ainsi que les constructions et aménagements nécessaires à l'extraction des matériaux et à leur traitement.

Les aménagements pour le stockage et l'enfouissement de matériaux à condition :

- qu'ils participent à la remise en état après exploitation de la carrière,
- qu'ils ne reçoivent que des matériaux non dangereux,
- qu'ils ne reçoivent pas d'ordures ménagères.

Les constructions nécessaires ou dépendantes de l'activité d'enfouissement et celles visant à valoriser les apports ou les produits issus de l'activité, et notamment :

- les bureaux et guérites,
- les valorisations de biogaz,
- les bassins de traitement,
- les installations de préparation, traitement et conditionnement des apports,
- les centres de tri et de valorisation des apports.

Les occupations et utilisations du sol à usage d'agriculture ou de sylviculture utilisant les énergies produites par le centre d'enfouissement et ses installations.

Les occupations et utilisations du sol visant à accueillir du public dans un cadre éducatif ou de sensibilisation.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus ne le sont que sous réserves

- d'une remise en état du site en espaces écologiques, à la fin de l'exploitation totale ou partielle. Dans le cadre de cette remise en état sont autorisées les occupations et utilisations du sol visant à accueillir des professionnels de l'étude des milieux naturels du site ou du public dans un cadre éducatif ou de sensibilisation.
- Les superficies de landes et pelouses sur sable restaurées soient au moins du double de la superficie impactée et permettent la restaurations des habitats de landes et de pelouses sur sable comprenant les populations d'espèces menacées comme la véronique en épis et le Carex des sables

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

---

Un terrain pour être constructible ou aménageable ne doit pas induire un nouvel accès sur la RN 2.

### **NB-NC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

---

#### **RÉSEAU D'EAU**

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

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

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

**DE PLUS, DANS LE SECTEUR NC** : aucun aménagement ou construction nouvelle ne peuvent être autorisés si l'eau qui lui est nécessaire ne peut être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

#### **RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT**

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

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

Ces dispositifs doivent être conçus et localisés de façon à être inspectés facilement et accessibles par engins.

#### **RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES**

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

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

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

Les eaux pluviales issues des espaces de stockage ou d'enfouissement des matériaux, ne peuvent être infiltrées sur le terrain sauf à ce qu'elle ait au préalable, fait l'objet d'une dépollution.

Des dispositions devront être prises pour étanchéifier les terrains devant supporter le stockage de matériaux susceptibles de générer des eaux polluées.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

#### **DANS LE SECTEUR NB**

Les extensions des constructions existantes doivent s'implanter

- soit en retrait d'au moins 5 m
- soit avec un retrait au moins égal à celui de la construction existante

Les locaux accessoires non accolés aux constructions existantes doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 5m

#### **DANS LE SECTEUR NC**

Les constructions doivent s'implanter à au moins 10 m des voies et emprises publiques.

#### **DANS TOUS LES SECTEURS**

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

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

---

#### **DANS LE SECTEUR NB**

Les extensions des constructions existantes et les locaux accessoires non accolées doivent s'implanter

- soit en limite,
- soit avec un retrait au moins égal à 3m.

#### **DANS LE SECTEUR NC**

Les constructions doivent s'implanter à au moins 10 m des limites séparatives.

#### **DANS TOUS LES SECTEURS**

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

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

#### **DANS LE SECTEUR NB**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50%. Toutefois lorsque du fait de l'emprise au sol des constructions existantes il ne serait plus possible de réaliser une extension ou un local accessoire sans dépasser ce seuil de 50 % il est toujours possible de réaliser une des extensions et/ou locaux accessoires dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

#### **DANS LE SECTEUR NC**

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

#### **DANS TOUS LES SECTEURS**

Toutefois, l'emprise au sol des services publics ou d'intérêt collectif peut toujours atteindre 50%.

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

---

#### **DANS LE SECTEUR NB**

Les travaux, changement de destination et les extensions d'une construction existante ne peuvent excéder la hauteur de celui-ci.

La hauteur des locaux accessoires ne peut excéder 5 m.

#### **DANS LE SECTEUR NC**

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m.

## **NB-NC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **DANS LE SECTEUR NB**

Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

### **DANS LE SECTEUR NC**

Les constructions ne doivent intégrer :

- Ni matériaux ou panneaux réfléchissants à plus de 3 m du sol naturel.
- Ni matériaux brillants.

## **NB-NC 12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

---

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

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.