

**Commune de**

**PUISEUX  
LE HAUBERGER**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du :

.....

**5a**

**REGLEMENT ECRIT**



**SOMMAIRE**

	Page
<b><u>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u></b>	<b>5</b>
<b><u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b>	<b>11</b>
Zone UA	13
Zone UB	19
Zone UD	31
Zone UI	41
Zone UP	49
<b><u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A URBANISER</u></b>	<b>55</b>
Zone AU	57
<b><u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</u></b>	<b>65</b>
Zone A	67
<b><u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE</u></b>	<b>75</b>
Zone N	77



# **TITRE I**

## **Dispositions générales**



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

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Puiseux le Hauberge. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°4a) et le règlement graphique (plans n°4b et 4c).

## **ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé en page 5).

b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

## **ARTICLE 3 - PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

## **ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zone agricole (indicatif A), et en zone naturelle (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones).

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme,
- les espaces boisés de qualité à conserver au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme,
- les 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 (EBC),

## **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR**

Les dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

## **ARTICLE 7 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

## **ARTICLE 8 - EDIFICATION DE CLOTURES**

En application de l'article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire).

## **ARTICLE 9 – DIVISION ET REGLES APPLICABLES**

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du présent règlement sont applicables aux terrains ou lots résultants d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division (en propriété ou en jouissance). Les règles du PLU ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.



# REGLES GENERALES D'URBANISME

-----

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

## **LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### **ARTICLE R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **ARTICLE R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)**

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

## **ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)**

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



## **TITRE II**

### **Dispositions applicables aux zones urbaines**



# **ZONE UA**



---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

---

Caractère de la zone : zone urbaine remarquable correspondant au château et à ses dépendances.

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation.
- les constructions à usage de commerce.
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt.
- les bâtiments à usage d'activité agricole.
- les hôtels et restaurants.

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**II - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

**III - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) non visibles de la voie publique.
- les gîtes, chambres d'hôtes ou bureaux, dès lors qu'ils résultent d'un changement de destination et que leur surface cumulée ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existant avant l'entrée en vigueur du PLU.
- les équipements d'infrastructure (voirie, réseaux divers, transport, ...).
- la réfection, l'adaptation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

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

### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

### **II - Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle.

### **III - Electricité**

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

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

Non réglementé.



## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifie.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

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

Non réglementé.

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

### Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

En cas d'extension d'un bâtiment, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **ASPECT**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **OBLIGATION DE PLANTER**

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

## **ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **ZONE UB**



---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

---

Caractère de la zone : zone urbaine caractérisée par un bâti majoritairement ancien et implanté à l'alignement des voies. La zone UB est articulée autour de la Grande rue.

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue aux articles R. 421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés aux articles R. 421-19 et R. 421-23 (alinéa e) du code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- les bâtiments agricoles.

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**II - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

**III - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les bâtiments ou installations à usage d'activités agricoles à condition qu'ils soient édifiés sur un îlot foncier supportant déjà un ou des bâtiments agricoles et que toute disposition soit prise pour les rendre compatibles avec le voisinage et éviter les nuisances ou dangers éventuels.
- les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- les constructions et installations à usage commercial ou artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées à l'alinéa ci-dessus.

- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

## **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Aucun accès direct n'est autorisé sur le chemin rural n°16 (Chambly à Puiseux).

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 1001.

### **II - Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle et dirigées vers un récupérateur adapté, dans la mesure du possible.

### **III - Electricité**

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, les constructions édifiées en retrait de l'alignement sont autorisées :

- si la construction projetée jouxte une construction existante elle-même en retrait de l'alignement (sur le terrain d'assiette ou sur la parcelle voisine), elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction ou accolée à la construction existante.
- si l'opération projetée intéresse un flot foncier situé à l'angle de deux voies.
- si la façade du terrain à l'alignement est déjà bâtie et/ou rend le projet impossible.
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante,

Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UA11.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension, de réparation ou de changement de destination d'une construction existante.

### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives.

Les parties de construction à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux annexes édifiées à l'alignement des voies.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges des rus.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

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

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

La distance entre deux habitations sera au minimum de 15 m.



## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m au faîtage soit R + 1 + C pour les habitations.

En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra être supérieure à celle de la construction agrandie.

En cas de topographie mouvementée (pente supérieure à 5 %) des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,5 m pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser et qui seraient limitées de façon trop restrictive.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

### ASPECT

Les façades des constructions nouvelles à l'alignement de la Grande rue devront s'ornementer de modénatures traditionnelles (corniche, bandeau, appui de fenêtre épais, encadrements d'ouvertures, etc.) en cohérence avec celles des constructions voisines, sauf si ces dernières (ou l'une d'entre elles) constituent une exception dans la zone.

En cas de topographie mouvementée (pente supérieure à 5 %) les rez-de-jardin sont autorisés à l'arrière de la construction.

## MATERIAUX

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de brique pleine ou de parement en terre cuite de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou grattés « fin » de teinte rappelant la pierre calcaire locale.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

## BAIES

Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes visibles des voies et espaces publics seront plus hautes que larges.

Les baies vitrées fixes ou coulissantes non visibles de la voie qui dessert la construction sont autorisées.

## SOUS-SOLS

Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

Les accès aux sous-sols doivent être invisibles de la voie desservant la construction, et réalisés en pignon ou en façade arrière de ladite construction.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

## MENUISERIES

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit invisible de l'extérieur ; les volets battants, s'ils existent, seront conservés.

## TOITURES

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges  $H \geq L \times 1,3$  minimum,

- axés sur les ouvertures en façade.

La pente des toitures des habitations comportant deux versants ne sera pas inférieure à 40° sur l'horizontale ; elle ne sera pas inférieure à 30° dans les autres cas.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les vérandas ou les abris de piscine.

La pente des annexes accolées à l'habitation devra être identique à celle de l'habitation.

Pour les annexes séparées, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 30° sur l'horizontale.

A l'exclusion des vérandas et des abris de piscine les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates, de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes (20 au m<sup>2</sup> environ), en ardoise naturelle ou matériaux (20 x 30) de teinte ardoise en pose droite.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés dès lors que leur intégration dans le projet architectural est recherché.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques est tolérée mais soumise aux prescriptions suivantes :

- les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés en couverture uniquement à condition toutefois que leur aspect (tonalité, forme, ...) rappelle les couvertures traditionnelles admises dans la zone et qu'ils soient intégrés au nu du plan de couverture.
- les éléments photovoltaïques présentant un aspect différent des couvertures en usage dans la zone sont autorisés s'ils ne sont pas visibles de la voie publique.

Les vérandas sont autorisées en façade arrière (façade sans porte d'entrée principale sur laquelle prennent jour des pièces principales).

## ANNEXES

Les annexes contiguës à une limite séparative ou accolées au bâtiment principal pourront comporter un seul versant. Dans ce dernier cas la pente sera identique à celle du bâtiment principal.

Les annexes édifiées en retrait des limites séparatives comporteront deux versants inclinés entre 35° et 45° sur l'horizontale.

Dans le cas d'une habitation comportant une toiture végétalisée les annexes pourront être couvertes d'une toiture terrasse.

Les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les toitures des annexes pourront être constituées d'un versant si elles sont adossées à une construction ou à une limite séparative, ou de deux versants dans les autres cas.

La pente des toitures des annexes disposant d'un seul versant ne pourra être inférieure à 35°.

## CLOTURES

Les clôtures seront minérales dans les rues ou sections de rues indiquées aux plans de découpages en zones n°4c.

Elles n'excéderont pas 2 m de hauteur et seront constituées de murs pleins réalisés soit à l'aide de pierre calcaire taillée, soit de briques en terre cuite rouge pleines flammées.

Elles pourront également comporter des matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, ...) à condition que l'enduit présente une tonalité ton pierre calcaire et une finition « gratté fin ».

Dans ce dernier cas, l'utilisation de la brique (ou de la demi-brique) en terre cuite rouge flammée est obligatoire pour réaliser des rappels : piliers, chaînage, chaperon, soubassement, etc.).

## ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

les citernes de gaz ou de mazout seront enterrées.

## PROTECTION PARTICULIÈRE

Le bâtiment identifié au plan 5c (ancienne magnanerie rue du Bout Sec) est protégé en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Aucune démolition n'est autorisée. Les réparations seront réalisées à l'identique (respect du volume et des matériaux actuels).

## **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
  - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de bureaux,
  - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales,
  - . 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les constructions à usage d'activité agricole
  - . le stationnement sera assuré en dehors des voies publiques.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour le personnel et les visiteurs (fournisseurs, représentants, ...).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les dépôts et aires de stockage doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

## **ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## **ZONE UD**





## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD**

---

### Caractère de la zone :

Zone urbaine caractérisée par un bâti de type pavillonnaire récent. Les habitations sont implantées en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

La zone UD comprend un secteur UDa dans lequel les constructions disposent d'un assainissement autonome en l'absence de réseau collectif.

### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les constructions ou installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt,
- les hôtels et restaurants,
- les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue aux articles R. 421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de véhicules visés aux articles R. 421-19 et R. 421-23 (alinéa e) du code de l'Urbanisme,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

### **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **II - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

#### **III - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les constructions à usage de bureaux à condition que les activités soient compatibles avec le voisinage et qu'elles ne créent aucune gêne ou nuisance importante (bruit, circulation, stationnement, etc. )
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme,
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur,

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux 2 derniers alinéas rappelés ci-avant.

- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

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

### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Les accès sont limités à 1 seul par propriété, y compris quand le terrain (ou îlot de propriété) est desservi par plusieurs voies.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 1001.

### **II - Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### **I - Eau potable**

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

## **II – Assainissement**

### **1. Eaux usées :**

#### **Dans le secteur UDa**

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

#### **Dans le reste de la zone UD**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

#### **Dans toute la zone UD**

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Il est rappelé que les constructions ou installations de toute nature édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection du point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe servitudes devront être raccordés à un dispositif d'assainissement autonome ou collectif conforme à la réglementation en vigueur.

### **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle et dirigées vers un récupérateur adapté, dans la mesure du possible.

Les eaux pluviales des constructions ou installations édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection du point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe servitudes devront obligatoirement être dirigées vers le réseau collecteur ou vers un dispositif de traitement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

## **III - Electricité**

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 3 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension, de réparation ou d'adaptation d'une habitation existante,

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante.

## **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

Les constructions ou parties de construction à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées en limite séparative ou édifiées à moins de 3 m, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale.

Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges des cours d'eau.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Les bâtiments et installations annexes (garage, bûcher, remise, abri de jardin, piscine, ...) devront être édifiés en arrière des habitations ou accolés à celles-ci quand cela est possible.

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

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

### Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m soit R+C au maximum.

La hauteur des annexes aux habitations est limitée à 9 m si le faîtage est situé dans le prolongement de la ligne de faîtage existante, 4,50 m dans les autres cas.

En cas de topographie mouvementée (pente supérieure à 5 %) des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,5 m pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser et qui seraient limitées de façon trop restrictive.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les solutions constructives et l'utilisation de matériaux qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

### ASPECT

Les constructions nouvelles ou aménagées 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.

En cas de topographie mouvementée (pente supérieure à 5 %) les rez-de-jardin sont autorisés dès lors qu'ils ne donnent pas sur la voie qui dessert la construction.

## MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits grésés, talochés ou grattés de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

## MENUISERIES

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit invisible de l'extérieur.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur dénuées d'agressivité.

## SOUS-SOLS

Les sous-sols ou parties de sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

## TOITURES

A l'exception des vérandas et abri de piscine les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m<sup>2</sup>), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15,5 à 22 environ au m<sup>2</sup>) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques est tolérée mais soumise aux prescriptions suivantes :

- les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés en couverture uniquement à condition toutefois que leur aspect (tonalité, forme, ...) rappelle les couvertures traditionnelles admises dans la zone et qu'ils soient intégrés au nu du plan de couverture.
- les éléments photovoltaïques présentant un aspect différent des couvertures en usage dans la zone sont autorisés s'ils ne sont pas visibles de la voie publique.

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.

## ANNEXES

Les annexes contiguës à une limite séparative ou accolées au bâtiment principal pourront comporter un seul versant. Dans ce dernier cas la pente sera identique à celle du bâtiment principal.

Les annexes édifiées en retrait des limites séparatives comporteront deux versants inclinés entre 35° et 45° sur l'horizontale.

Dans le cas d'une habitation comportant une toiture végétalisée les annexes pourront être couvertes d'une toiture terrasse.

Les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

La pente des toitures des annexes disposant d'un seul versant ne pourra être inférieure à 35°.

### CLOTURES

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

En limite latérale, sont recommandées les clôtures végétales qui peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,40 m à 0,60 m surmonté d'un grillage doublé de plantations d'essences locales. Leur hauteur n'excèdera pas 2,00 m.

### ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes de gaz ou de mazout seront enterrées sauf si la nature du sol ne le permet pas (roche, hydromorphie).

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
  - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

- pour les constructions à usage de bureaux,
  - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour le personnel et les visiteurs (fournisseurs, représentants, ...).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation prévue à

l'article L. 332-7 (1<sup>er</sup> alinéa) du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées aux articles R. 332-17 à R. 332-23 dudit Code.

### **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

### **ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UD 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UD 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## **ZONE UI**



---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI**

---

### Caractère de la zone :

Zone d'activité située en dehors du village en limite du territoire de Bornel.

### **ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage d'habitation.
- les bâtiments à usage d'activité agricole.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **II - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

- les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.
- les équipements d'infrastructure (voirie, réseaux divers, transport, ...) liés aux activités autorisées dans la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

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

### **I - Accès**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 1001.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

### **II - Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La desserte de la zone sera organisée à partir d'une voirie principale ne présentant qu'un seul accès sur la voie communale de Puiseux à Bornel.

## **ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

#### **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle.

### **III - Electricité**

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert le terrain.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 35 m de l'axe de la RD 1001.

Cette marge peut être ramenée à 15 m pour la voie communale reliant Puiseux à Bornel.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### **ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges du ru de la Gobette.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale du terrain.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

### Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 20 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### GENERALITES

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...).

### MATERIAUX

Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Pour les bâtiments de plus de 6 m de hauteur, les bardages seront de préférence disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

## CLOTURES

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les clôtures seront constituées d'un grillage à maille carrée ou rectangulaire soudé, monté sur des potelets en fer de même couleur que le grillage.

Un mur abritant les coffrets techniques et recevant le portail et/ou le portillon est autorisé dès lors qu'il n'excède pas 15 m linéaires. Les parties maçonnées seront constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ..) à condition que l'enduit présente une finition grattée. Les parements en brique ou ½ brique de teinte rouge sont également autorisés pour l'ensemble du mur.

## ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

Les annexes réalisées en plaques de béton ou en fibro-ciment sont interdites.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées, sauf dispositions législative ou réglementaire contraires. Dans ce dernier cas, les citernes aériennes devront être masquées par une haie vive.

## **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

## **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les dépôts et aires de stockage doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

## **ARTICLE UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UI 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UI 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## **ZONE UP**



---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP**

---

### Caractère de la zone :

Zone d'équipements publics (installations sportives, aires de stationnement, future salle polyvalente...).

### **ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

### **ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les équipements publics (constructions, installations, ouvrages...).
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liées au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt général et notamment les bureaux, les logements (à condition qu'ils soient destinés au gardien ou aux familles des personnes employées par les services susdésignés), les garages, les ateliers de réparation de véhicules, les postes de distribution de carburants, les installations sportives, etc.
- les équipements d'infrastructure (voirie, réseaux divers, transport, ...)

### **ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

#### **II - Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Il est rappelé que les constructions ou installations de toute nature édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection du point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe servitudes devront être raccordés à un dispositif d'assainissement autonome ou collectif conforme à la réglementation en vigueur.

### **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle et dirigées vers un récupérateur adapté, dans la mesure du possible.

Les eaux pluviales des constructions ou installations édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection du point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe servitudes devront obligatoirement être dirigées vers le réseau collecteur ou vers un dispositif de traitement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

### **III - Electricité**

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

## **ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Une autre disposition peut être adoptée :

- lorsque l'opération porte sur un îlot foncier bordé par au moins deux voies ouvertes à la circulation publique.
- lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas à l'alignement ou dont l'extension à l'alignement n'est pas possible pour des raisons techniques ou architecturales.
- lorsqu'il s'agit de la réfection, l'adaptation le changement de destination ou l'extension d'une construction qui n'est pas à l'alignement (en partie ou en totalité).

De plus, l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes à condition qu'elle n'excède pas 0,20 mètre. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

### **ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges du ru de la Gobette.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

## **ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **GENERALITES**

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

### **ASPECT**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

## **ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

## **ARTICLE UP 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UP 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UP 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

## **TITRE III**

### **Dispositions applicables à la zone à urbaniser**





## **ZONE AU**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU**

Caractère de la zone : zone naturelle non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement. Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone AU peut présenter des échéances d'ouverture à l'urbanisation différentes : dès l'approbation du PLU pour les zones 1AU, et après modification du PLU approuvé pour les zones 2AU.

La zone AU est divisée en secteurs pour tenir compte des vocations respectives :

1AUL : secteur urbanisable de suite (dès que la commune aura acquis le foncier) à vocation d'équipements publics (jeux pour les enfants, accueil du périscolaire, aire de stationnement, ...).

2AUh : secteur urbanisable après modification du PLU (en une ou plusieurs phases) à vocation d'habitat.

### **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

### **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

##### Dans le secteur 1AUL

- les équipements publics (constructions, installations, ouvrages, ...).
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- les opérations d'aménagement ou de construction décrites ci-dessus à condition qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la zone 1AUL (Cf. document n°4 du PLU).

##### Dans le secteur 2AUh

- les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que ces opérations :
  - . ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des équipements publics.

## **ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

### **II - Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du Code de la santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

#### **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales résultant des constructions seront traitées à la parcelle et dirigées vers un récupérateur adapté, dans la mesure du possible.

### **III - Electricité**

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

---

## **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le secteur 1AUL

Les constructions seront de préférence implantées en retrait de l'alignement sauf si des raisons techniques ou fonctionnelles l'exigent.

Dans la zone 2AU

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'alignement de la rue de Fresnoy en Thelle.

## **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Dans le secteur 1AUL

Les constructions implantées en limite séparative sont autorisées.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges d'un ru ou d'une rivière.

Dans le secteur 2AUh

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur 1AUL

Non réglementé.

Dans le secteur 2AUh

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est fixée à 0 % de la surface totale du terrain.

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### Dans le secteur 1AUL

#### Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m au faîtage.

### Dans le secteur 2AUh

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

## **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### Dans toute la zone AU

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
  - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour le personnel et les visiteurs (fournisseurs, représentants, ...).

### De plus dans le secteur 2AUh

En outre, dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant plus de 3 logements, il devra être aménagé des aires de stationnement, destinés aux visiteurs, à raison d'une place pour 3 logements réalisés.

Dans tous les cas, les places de stationnement destinées aux véhicules doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

## **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **PLANTATIONS**

Les dépôts et aires de stockage permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

Les espaces non bâtis doivent être plantés et convenablement entretenus.

## **ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## **ARTICLE AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit lorsqu'il existe. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.





## **TITRE IV**

### **Dispositions applicables à la zone agricole**



# **ZONE A**



---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

---

Caractère de la zone : zone correspondant aux terres agricoles.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole, sous réserve qu'ils s'intègrent au site naturel.
- les installations classées ou non, nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.
- les carrières de marne sous réserve qu'elles aient un usage agricole et un but non commercial.
- les établissements hippiques ou équestres, sous réserve du Règlement Sanitaire Départemental et du respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi 76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

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

### **I - Accès**

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

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 1001.

### **II - Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

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

### **I - Eau potable**

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

A défaut de branchement sur le réseau public et dans l'attente de sa réalisation, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Il est rappelé que les constructions ou installations de toute nature édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection du point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe servitudes devront être raccordés à un dispositif d'assainissement autonome ou collectif conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

## **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

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

Les eaux pluviales des constructions ou installations édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection du point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe servitudes devront obligatoirement être dirigées vers le réseau collecteur ou vers un dispositif de traitement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 35 m de l'axe de la RD 1001.

Cette marge peut être ramenée à 10 m pour les autres routes départementales.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m des voies communales.

Toutes les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 m.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des berges des rus.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 12 m à l'égout du toit.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'intérêt général si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### GENERALITES

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...).

### ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :



- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toute construction projetée en zone A, compte tenu de la forte sensibilité paysagère des espaces concernés, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir au maximum leur insertion dans le paysage.

#### **ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées, sauf dispositions législative ou réglementaire contraires. Dans ce dernier cas, les citernes aériennes devront être masquées par une haie vive.

#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

##### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

##### **OBLIGATION DE PLANTER**

A l'exception des récoltes et des matériaux retirés des champs ou employés pour l'amendement, les dépôts et aires de stockage agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives composées d'essences acclimatées.

#### **ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## **TITRE V**

### **Dispositions applicables à la zone naturelle**



## **ZONE N**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

Caractère de la zone : zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites ou des paysages.

La zone N comprend un secteur Nc correspondant au parc du château.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### **II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

###### **Dans le secteur Nc**

Les aménagements ou installations à usage de loisirs, de sports ou de plein air à caractère privatif, à condition d'être liés aux habitations situées dans la zone voisine UA.

###### **Dans le reste de la zone N**

- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires ou liés à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance des points de captage d'eau.

###### **Dans toute la zone N**

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

## **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - Accès**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 1001.

### **II - Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

l'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **2. Eaux pluviales :**

les eaux pluviales résultant des aménagements ou installations autorisés seront traitées à la parcelle.



## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 35 m de l'axe de la RD 1001.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m des berges des rus.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **GENERALITES**

Les solutions constructives et l'utilisation de matériaux qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

## ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

## ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées, sauf dispositions législative ou réglementaire contraires. Dans ce dernier cas, les citernes aériennes devront être masquées par une haie vive.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

### ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.