

Commune de

NEUVILLY

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Modifications
apportées au sein du
règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Neuville,
Le Maire,

MODIFICATION APPROUVÉE LE :

Dossier 21055920
04/11/2022

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39



SOMMAIRE

| | |
|--|-------------------------------|
| SOMMAIRE | 1 |
| TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES | 2 |
| I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL..... | 2 |
| II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL..... | 2 |
| III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES..... | 3 |
| IV. ADAPTATIONS MINEURES | 5 |
| V. DEFINITIONS | 6 |
| TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) | 8 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U..... | 8 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL..... | <u>21</u> 20 |
| TITRE III :DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | <u>29</u>28 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU | <u>29</u> 28 |
| TITRE IV :DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) | <u>37</u>36 |
| TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) | <u>45</u>44 |
| LISTE DES ESSENCES BOCAGERES LOCALES IMPOSEES DANS LE CADRE DU PLU | <u>56</u>55 |



TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

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

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Neuville.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

Article R.111-2

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

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

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

Article R.111-21

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



III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

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

La zone U comprend **quatre secteurs** :

- le secteur **Ua** : tissus urbanisés anciens ;
- le secteur **Uai1** : tissus urbanisés anciens exposé à des risques d'inondations faibles à moyens ;
- le secteur **Uai2** : tissus urbanisés anciens exposé à des risques d'inondations forts à très forts ;
- le secteur **Ub** : tissus urbanisés récents.

La zone UL destinée à recevoir des équipements et des loisirs comprend deux secteurs :

- le secteur **ULi1** : secteur urbanisé d'équipements et de loisirs exposé à des risques d'inondations faibles à moyens ;
- le secteur **ULi2** : secteur urbanisé d'équipements et de loisirs exposé à des risques d'inondations forts à très forts.

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

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

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

La zone 1AU : Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat.



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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou
- forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Cette zone comprend des terrains non équipés, protégés du fait de leur valeur économique agricole.

La zone A comprend un secteur :

- le secteur **Ai1** : secteur agricole exposé à des risques d'inondations faibles à moyens.

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

La zone N comprend dix secteurs :

- le secteur **Nc** : secteur naturel dédié au cimetière et à ses équipements associés.
- le secteur **Ni1** : secteur naturel exposé à des risques d'inondations faibles à moyens ;
- le secteur **Ni2** : secteur naturel exposé à des risques d'inondations forts à très forts ;
- le secteur **NL** : secteur naturel à vocation de loisirs motorisés.
- le secteur **NLi1** : secteur naturel à vocation de loisirs exposé à des risques d'inondations faibles à moyens ;
- le secteur **NLi2** : secteur naturel à vocation de loisirs exposé à des risques d'inondations forts à très forts ;
- le secteur **Ns** : secteur naturel à vocation de loisirs et d'équipements sportifs ;
- le secteur **Nzh** : secteur naturel des zones à dominante humide du SDAGE ;
- le secteur **Nzhi1** : secteur naturel des zones à dominante humide du SDAGE exposé à des risques d'inondations faibles à moyens ;
- le secteur **Nzhi2** : secteur naturel des zones à dominante humide du SDAGE exposé à des risques d'inondations forts à très forts.



En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols. En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers. Cette zone est une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui la composent. Elle correspond aux espaces boisés.

5 - Organisation des chapitres

Chaque chapitre comporte seize articles.

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites ;
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières ;
- Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public ;
- Article 4 : Desserte par les réseaux ;
- Article 5 : Abrogé par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Article 9 : Emprise au sol des constructions ;
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions ;
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions ;
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- Article 14 : Abrogé par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;
- Article 15 : Performances énergétiques et environnementales ;
- Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

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

IV. ADAPTATIONS MINEURES

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



V. DEFINITIONS

- ⇒ **ALIGNEMENT** : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.
- ⇒ **BÂTIMENTS ANNEXES** : Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. Ex. : remises, abris de jardins, garages, celliers ...
- ⇒ **CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** : (art. R.123-9 du code de l'urbanisme) Habitation ; Hébergement hôtelier ; Bureaux ; Commerce ; Artisanat ; Industrie ; Exploitation agricole ou forestière ; Fonction d'entrepôt et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ⇒ **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** : le coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (...) Cf. art. R.123-10 du Code de l'urbanisme.
- ⇒ **SURFACE DE PLANCHER** : la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. La « surface de plancher » et la surface taxable adoptée en loi de finances rectificative pour 2010 pour arrêter la base d'imposition de la taxe d'aménagement partagent la même définition de base. L'absence d'intégration des murs extérieurs contribue à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Le recours à des techniques d'isolation faisant appel à des murs épais ou à des doubles parois ne se traduira plus par une perte en terme de droits à construire.
- ⇒ **EMPRISE AU SOL** : L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture, ...) ; Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m².
- ⇒ **EMPRISES PUBLIQUES** : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.
- ⇒ **EXTENSION** : Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.
- ⇒ **FAÇADE DE CONSTRUCTION** : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.
- ⇒ **FAÇADE PRINCIPALE** : Côté le plus proche de la voirie desservant la construction.
- ⇒ **VOIE** : La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les espaces verts d'accompagnement, les espaces plantés ou paysagers, les trottoirs plantés,... associés à la voirie, sont considérés comme de la voirie à part entière ; la règle de l'article 6 de chaque zone leurs est applicable.



- ⇒ **UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN** : Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé.
- ⇒ **LIMITES SÉPARATIVES** :
- limites latérales : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.
 - limites de fonds de parcelles : Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès véhicule, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle. Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.
- ⇒ **RETRAIT** : La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7 des règlement de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pères-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors oeuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...).
- ⇒ **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade (les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur). Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan à 45° partant de ce point. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés que des attiques, ainsi que des toitures terrasses. Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux. Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La **zone U** couvre l'**espace urbanisé à vocation d'habitat et d'équipements de la commune**. C'est une zone urbaine mêlant constructions anciennes et récentes, densité bâtie élevée et faible. A vocation mixte habitat et activités artisanales, commerciales et de services, cette zone présente des principes de développement qui visent à renforcer les fonctions centrales de la commune.

Cette zone comprend **quatre secteurs** :

- le secteur **Ua** : tissus urbanisés anciens ;
- le secteur **Uai1** : tissus urbanisés anciens exposé à des risques d'inondations faibles à moyens ;
- le secteur **Uai2** : tissus urbanisés anciens exposé à des risques d'inondations forts à très forts ;
- le secteur **Ub** : tissus urbanisés récents.

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- les constructions ou extensions de bâtiments pour une activité de nature à créer ou aggraver des risques et nuisances (olfactives, sonores ou visuelles) incompatibles avec le caractère de la zone ;
- les constructions ou extensions de bâtiments industriels ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements à l'exception de ceux autorisés à l'article U2 ;
- les parcs d'attractions de produire des nuisances ;
- les carrières.

Sont interdits en plus dans le secteur Uai1 :

- tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau des biens autorisés ;
- les exhaussements ;
- les sous-sols et caves ;
- l'implantation d'établissements recevant du public particulièrement vulnérable tel que des personnes âgées, de jeunes enfants, des personnes à mobilité réduite, malades ou handicapées ;
- toute installation de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles mentionnées à l'article U2.



Sont interdits en plus dans le secteur Uai2 :

- toute reconstruction après destruction totale ou partielle d'un bâtiment causée directement ou indirectement par le phénomène d'inondation ;
- tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau des biens autorisés ;
- les exhaussements ;
- les sous-sols et caves ;
- la création de nouveaux logements ;
- les changements de destination qui accroissent la vulnérabilité ;
- toute installation de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles mentionnées à l'article U2.

Dans le secteur Ua, une parcelle est localisée au titre du **L123-1-5-III,5°** du Code de l'Urbanisme pour protéger l'activité agricole enclavée dans la zone urbaine qui l'entoure. Son intérêt agronomique est avéré.

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables paysagers, naturels, bâtis, culturels, historiques repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme ;
- pour tous travaux ayant pour effet de détruire des haies et / ou des talus préservés en vertu de l'article L123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme feront l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire ;
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-V du Code de l'Urbanisme.

A l'exception des secteurs Uai1 et Uai2, les clôtures pleines (murs en brique, en pierre de types murs pleins) existantes lors de l'approbation du présent PLU doivent être reconstruites à l'identique dès lors qu'elles présentent une valeur patrimoniale.

Sont admis dans les secteurs Ua et Ub :

- les constructions et extensions des établissements à usage de bureaux, d'activités artisanales ou agricoles comportant des installations classées ou non à condition qu'elles n'aggravent pas les risques ou les nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs)
- le stationnement de caravane(s) sur parcelle privée accueillant la construction principale à la seule condition qu'elle(s) ne soi(en)t pas perceptible(s) depuis l'espace public ;
- le stationnement de caravane(s) sur parcelle privée pour une durée maximale de trois mois sur autorisation accordée par la commune, renouvelable deux fois au maximum ;
- les exhaussements dans la limite d'une hauteur de 1 mètre depuis le niveau naturel du sol ;
- l'affouillement à destination des constructions ou aménagements autorisés.

Sont seulement admis dans le secteur Uai1 :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments,
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie etc. des Etablissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa) ;
- les constructions neuves et extensions dont la transparence hydraulique pour une crue centennale est totale ;



- les constructions et extensions de bâtiments directement liées au fonctionnement d'exploitations agricoles existantes ;
- les constructions neuves ou extensions sous réserve que la construction et les exhaussements associés à la mise en sécurité du projet ;
- les aménagements qui contribuent à la réduction de la vulnérabilité et qui ne sont pas susceptibles d'accueillir des personnes permanentes ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- la reconstruction d'un bâtiment suite à la destruction totale ou partielle après une inondation est admise en un volume identique à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre, qu'elle respecte la destination initiale du bâtiment et que tout niveau habitable ou non soit situé au-dessus de la cote de référence égale à 1 mètre. La reconstruction sera interdite si les occupants sont exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.
- la reconstruction suite à la destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation en un volume identique et à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre, qu'elle respecte la destination initiale du bâtiment que tout niveau habitable ou non soit situé au-dessus de la cote de référence égale à 1 mètre ;
- les reconstructions de bâtiments sinistrés, y compris en cas de destruction par les crues, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité, à la condition expresse de :
 - ✓ ne pas créer de nouveaux logements,
 - ✓ ne pas créer de surface de plancher sous le niveau de la cote de référence égale à 1 mètre.
- les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les travaux liés aux infrastructures de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible ;
- l'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs. Les aménagements sont effectivement admis sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Sont seulement admis dans le secteur Uai2 :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments,
- les extensions limitées à 10 m² qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes de sécurité;
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie etc. des Etablissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa) ;
- les constructions neuves et extensions dont la transparence hydraulique pour une crue centennale est totale ;
- les constructions et extensions de bâtiments directement liées au fonctionnement d'exploitations agricoles existantes ;
- les aménagements qui contribuent à la réduction de la vulnérabilité et qui ne sont pas susceptibles d'accueillir des personnes permanentes ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- la reconstruction d'un bâtiment suite à la destruction totale ou partielle après une inondation est admise en un volume identique à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre, qu'elle respecte la destination initiale du bâtiment et que tout niveau habitable ou non soit situé au-dessus de la cote de référence égale à 1 mètre. La reconstruction sera interdite si les occupants sont exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité ;



- la reconstruction suite à la destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation en un volume identique et à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre, qu'elle respecte la destination initiale du bâtiment que tout niveau habitable ou non soit situé au-dessus de la cote de référence égale à 2 mètres ;
- les reconstructions de bâtiments sinistrés, y compris en cas de destruction par les crues, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité, à la condition expresse de :
 - ✓ ne pas créer de nouveaux logements,
 - ✓ ne pas créer de surface de plancher sous le niveau de la cote de référence égale à 2 mètres ;
- les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les travaux liés aux infrastructures de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible ;
- l'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs. Les aménagements sont effectivement admis sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIES

a) *Accès*

- tout projet d'aménagement et / ou de construction doit être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;
- les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voie concernée ;
- lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec une ouverture minimale de 4 mètres de largeur de voie vis-à-vis des routes départementales.

b) *Voirie*

- la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert ;
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment pour ceux des services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie) ;
- l'emprise minimale des voies nouvelles en sens unique de circulation est fixée à 3,5 mètres ;
- l'emprise minimale des voies nouvelles en double sens de circulation est fixée à 5 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les accès et la voirie peuvent varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

Dans les secteurs Uai1 et Uai2:

- Les accès doivent être perméables et assurer une transparence hydraulique.



ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) *Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

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

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

b) *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs Uai1 et Uai2, l'infiltration à la parcelle est interdite.

c) *Eaux usées*

- *eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)* : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordée au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.
- *eaux non domestiques* : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- *eaux résiduaires agricoles* : elles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, elles doivent être rejetées dans les réseaux publics.

d) *Réseaux électriques*

Lorsque les réseaux électriques sont enfouis, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).



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

Dans toute la zone U :

~~La construction de tous types d'annexes est interdite entre la construction principale et l'emprise publique.~~

Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul de 0,5 mètre minimum depuis la limite d'emprise publique.

En cas de sinistre, les constructions peuvent être reconstruites à l'identique dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

~~Les extensions des constructions principales existantes doivent respecter les dispositions ci-dessous ou être implantées dans la continuité des constructions faisant l'objet des extensions. Dans le cas d'un recul de la construction principale par rapport à la voirie, inférieur à 6 mètres, l'extension ne pourra pas diminuer ce recul.~~

~~Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 50 mètres depuis la limite d'emprise publique.~~

Dans les secteurs Ua, Uai1 et Uai2 :

Les façades principales des constructions principales doivent être implantées soit :

- sur la limite de l'emprise publique ;
- à l'alignement d'une des constructions principales voisines existantes ;
- dans une bande de 6 mètres depuis la limite de l'emprise publique.

Dans le secteur Ub :

Les façades principales des constructions principales doivent être implantées soit :

- à l'alignement d'une des constructions principales voisines existantes ;
- à partir de 6 mètres depuis la limite de l'emprise publique.

Les extensions des constructions principales devront respecter les dispositions ci-dessus ou être implantées dans la continuité des constructions faisant l'objet des extensions. Dans le cas d'un recul de la construction principale par rapport à la voirie, inférieur à 6 mètres, l'extension ne pourra pas diminuer ce recul.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans toute la zone U :

En cas de sinistre, les constructions peuvent être reconstruites à l'identique dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :



- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul d'un mètre minimum depuis la limite d'emprise publique.

Dans les secteurs Ua, Uai1 et Uai2 :

a) Implantation des constructions en limites de zone

L'implantation des constructions et installations en retrait d'au minimum 5 mètres des limites des zones N et A est obligatoire.

b) Implantation des constructions en limites séparatives de propriété

Les nouvelles constructions ([extensions incluses](#)) doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative ;
- à minimum 3 mètres de la limite séparative.

Les annexes de la construction principale doivent être implantées soit :

- en limite séparative ;
- avec un recul minimal de 1 mètre depuis la limite séparative.

Dans le secteur Ub :

a) Implantation des constructions en limites de zone

L'implantation des constructions et installations en retrait d'au minimum 5 mètres des limites des zones N et A est obligatoire.

b) Implantation des constructions en limites séparatives de propriété

Les nouvelles constructions ([extensions incluses](#)) doivent être implantées à minimum 3 mètres de la limite séparative.

Les annexes de la construction principale doivent être implantées soit :

- en limite séparative ;
- avec un recul minimal de 1 mètre depuis la limite séparative.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Uai1 et Uai2 les nouvelles constructions ou extensions sont admises sous réserve que l'emprise au sol visée par la nouvelle construction ou l'extension ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol de la construction existante.



ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée). Elles sont mesurées au faitage de la toiture.

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout de toiture.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de respecter la hauteur initiale ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Ua, Uai1 et Uai2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres et R+1+combles.

Dans le secteur Ub :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres et R+1+combles.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

⇒ **Principe général**

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

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

⇒ **Dispositions particulières**

Les constructions annexes et les dépendances, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (tôles ondulées, matériaux de récupération non traités) sont interdites. Les volumes annexes isolés (garages, remises...) doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction doit être à minima au niveau de la voirie qui la dessert.

Dans les secteurs Ua et Ub, la hauteur du premier niveau de plancher d'une construction ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus du niveau du terrain initial du sol (dans le cas où le niveau initial du sol est au moins égal au niveau de la voirie).



Tout projet de réhabilitation doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment présentant une façade traditionnelle : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris des façades.

⇒ **Les constructions principales**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale ;

Les teintes blanc, blanc cassé et les couleurs vives sont interdites ;

Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits ;

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit ;

Les revêtements d'aspect fibro-ciment brut ou les revêtements d'aspect parpaing brut sont interdits ;

Les antennes paraboliques doivent être installées soit :

- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- sur les façades non visibles depuis l'espace public.

Dans les secteurs Ua, Uai1 et Uai2 :

Les façades en front à rue doivent être composées de matériaux d'aspect brique traditionnelle.

⇒ **Toitures**

Les toitures doivent comprendre soit :

- deux pans minimum avec une pente de toit comprise entre 30° et 45° ;
- une toiture terrasse à condition qu'elle participe à une composition architecturale d'ensemble et à une conception bio-climatique.

La réalisation d'une toiture unique à 4 pans (symétriques par lot de 2 pans) sur la construction principale n'est pas autorisée.

Les matériaux de couverture des habitations doivent être d'aspect :

- ardoise bleue noire ou ;
- tuile bleue noire ou ;
- tuile rouge orangée.

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

Le nombre de pans et la pente des annexes (vérandas, garages, abris de jardin) ne sont pas réglementés.

⇒ **Clôtures**



Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

En front à rue :

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 2,1,60 mètres. Cette règle ne concerne pas la reconstruction de clôtures existantes d'une hauteur initiale supérieure à 2,1,60 mètres présentant un intérêt patrimonial.

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'un dispositif à claire voie (grille). Le dispositif utilisé doit être de teinte foncée. L'usage du seul grillage est interdit ;
- d'une haie arbustive d'essences locales (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ou d'une grille non visible depuis l'emprise publique.
- d'un mur —bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage ou doublé d'une haie d'essences bocagères. Dans ce cas, le mur présente une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Les murs pleins supérieurs à 1,20 mètre sont interdits.

Sur les limites séparatives et en fond de parcelle :

- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2,20 mètres ;
- Sont autorisés :
 - les clôtures d'aspect plaques-béton ; ~~ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial ;~~
 - les murs de clôtures ou clôture de surface pleine (aspect panneaux bois), nommés « murs d'intimité », ~~sont autorisés dans la limite de 6 mètres linéaires depuis la façade arrière de la construction principale. Les autres types de murs pleins sont interdits entre la limite de la façade arrière de la construction principale et le fond de parcelle.~~

En limite de zone N ou A, les clôtures doivent être composées ~~soit~~ d'une haie arbustive d'essences locales (voir liste en annexe) végétale et / ou d'un grillage et / ou d'une grille, doublée ou non d'un grillage.

⇒ **Annexes**

Les façades des extensions et annexes visibles depuis le domaine public doivent être d'aspect :

- d'au moins un matériau utilisé sur la construction principale ;
- ou bois.

Les autres types d'annexes comme les garages doivent être construits avec au moins l'un des matériaux de la construction principale.

⇒ **Éléments identifiés au L123-1-5-III,2°**

Il est interdit de détruire, d'endommager ou de masquer les édifices majeurs localisés sur les documents graphiques par des étoiles en référence au L123-1-5-III,2°. Les travaux de valorisation – requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage.

Il convient de conserver, restaurer ces édifices suivant les règles de l'art cohérentes avec leurs édifications: composition urbaine et architecturale, couverture, charpente, décors et équipement de toiture, maçonnerie, façades, menuiseries, clôtures, portails, grilles, parcs et jardins.

Les abords immédiats du patrimoine doivent être maintenus dégagés (espace public, pelouse, cultures basses, etc.) pour que les éléments référencés restent visibles depuis le domaine public. Les aménagements sur le site



ne doivent pas porter préjudice à l'environnement local, à l'harmonie paysagère du site, etc. Les vues sur ces édifices depuis l'espace public doivent être préservées. Aucun élément pouvant nuire à leur lisibilité, leur caractère et leur identité architecturale et patrimoniale ne doit encombrer le domaine public.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

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

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

- Une place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher créé après l'approbation du présent PLU ;
- Une place de stationnement minimum par logement, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes réalisées en essences locales (cf. liste des essences présentées en annexe).

Les arbres et arbustes plantés doivent être choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement.

Dès lors qu'une aire de stationnement accueille au moins 20 places de stationnement, un arbre de haute tige (cf. liste des essences locales en annexe) doit être planté pour un équivalent de 6 places.

Les haies et / ou des talus préservés en vertu de l'article L123-1-5-III,2° du code de l'urbanisme ne peuvent être arrachés ou détruits que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants et après autorisation des autorités compétentes :

- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage;
- travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL



Article supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).



ARTICLE U 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Il s'agit d'une zone de densité faible affectée à des équipements publics de loisirs.

La zone **UL** comprend deux secteurs :

- le secteur **ULi1** : secteur urbanisé d'équipements et de loisirs exposé à des risques d'inondations faibles à moyens ;
- le secteur **ULi2** : secteur urbanisé d'équipements et de loisirs exposé à des risques d'inondations forts à très forts.

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions de bâtiments agricoles ;
- les constructions de bâtiments industriels ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- la construction de bâtiments dédiés au stockage de matières dangereuses.

Sont interdits en plus dans le secteur ULi1 :

- les nouveaux terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, caravanes et camping-cars, et résidences mobiles de loisirs, ainsi que leur extension tant en termes de périmètre que de densification des emplacements dans les limites des périmètres existants à la date d'approbation du présent document ;
- tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau des biens autorisés ;
- les exhaussements ;
- les sous-sols et caves ;
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets banals ou spéciaux ;
- l'implantation d'établissements recevant du public particulièrement vulnérable tel que des personnes âgées, de jeunes enfants, des personnes à mobilité réduite, malades ou handicapées ;
- toute installation de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles mentionnées à l'article UL2.

Sont interdits en plus dans le secteur ULi2 :

- les nouveaux terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, caravanes et camping-cars, et résidences mobiles de loisirs ainsi que leur extension tant en termes de périmètre que de densification des emplacements dans les limites des périmètres existants à la date d'approbation du présent document ;
- toute reconstruction après destruction totale ou partielle d'un bâtiment causée directement ou indirectement par le phénomène d'inondation ;
- tout remblai non nécessaire à la mise hors d'eau des biens autorisés ;
- les exhaussements ;
- les sous-sols et caves ;
- les activités nouvelles de production, de transformation ou de stockage de produits qui peuvent présenter un risque vis à vis de l'eau soit par réaction chimique soit par dispersion ;
- les décharges d'ordures ménagères ou de déchets banals ou spéciaux ;
- les changements de destination qui accroissent la vulnérabilité ;
- toute installation de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles mentionnées à l'article UL2.



ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis en zone UL les constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement des équipements à vocation de loisirs.

Sont seulement admis dans le secteur ULi1 :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments,
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie etc. des Etablissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa) ;
- les constructions neuves et extensions dont la transparence hydraulique pour une crue centennale est totale ;
- les aménagements qui contribuent à la réduction de la vulnérabilité et qui ne sont pas susceptibles d'accueillir des personnes permanentes ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- la reconstruction d'un bâtiment suite à la destruction totale ou partielle après une inondation est admise en un volume identique à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre, qu'elle respecte la destination initiale du bâtiment et que tout niveau habitable ou non soit situé au-dessus de la cote de référence égale à 1 mètre. La reconstruction sera interdite si les occupants (même temporaires) sont exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.
- la reconstruction suite à la destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation en un volume identique et à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre, qu'elle respecte la destination initiale du bâtiment que tout niveau habitable ou non soit situé au-dessus de la cote de référence égale à 1 mètre
- les reconstructions de bâtiments sinistrés, y compris en cas de destruction par les crues, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité, à la condition expresse de ne pas créer de surface de plancher sous le niveau de la cote de référence égale à 1 mètre.
- les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les travaux liés aux infrastructures de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible ;
- l'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs. Les aménagements sont effectivement admis sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Sont seulement admis dans le secteur ULi2 :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments ;
- les extensions limitées à 10 m² qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité ;
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie etc.) des Etablissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PLU et sous



réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa) ;

- les aménagements qui contribuent à la réduction de la vulnérabilité et qui ne sont pas susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- la reconstruction suite à la destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation en un volume identique et à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre, qu'elle respecte la destination initiale du bâtiment que tout niveau habitable ou non soit situé au-dessus de la cote de référence égale à 2 mètres ;
- les reconstructions de bâtiments sinistrés, y compris en cas de destruction totale ou partielle par les crues, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité, à la condition expresse de ne pas créer de surface de plancher sous le niveau de la cote de référence égale à 2 mètres ;
- les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les travaux liés aux infrastructures de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible,
- l'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs. Les aménagements sont effectivement autorisés sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

A l'exception des secteurs ULi1 et ULi2, les clôtures pleines (murs en brique, en pierre de types murs pleins) existantes lors de l'approbation du présent PLU doivent être reconstruites à l'identique dès lors qu'elles présentent une valeur patrimoniale.

ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIES

a) Accès

- ⇒ les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voie concernée ;
- ⇒ lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

b) Voirie

- ⇒ la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

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

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



b) *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs ULi1 et ULi2, l'infiltration à la parcelle est interdite.

c) *Eaux usées*

- *eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)* : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordée au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.
- *eaux non domestiques* : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- *eaux résiduaires agricoles* : elles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, elles doivent être rejetées dans les réseaux publics.

d) *Réseaux électriques*

Lorsque les réseaux électriques sont enfouis, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

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

Les façades principales des constructions doivent être implantées à partir de 6 mètres depuis l'emprise publique.

En dehors des secteurs ULi1 et ULi2, en cas de sinistre, les constructions peuvent être reconstruites à l'identique dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul d'un mètre minimum depuis la limite d'emprise publique.



ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) *Implantation des constructions en limites de zone*

L'implantation des constructions et installations en retrait d'au minimum 3 mètres des limites des zones N et A est obligatoire.

b) *Implantation des constructions en limites séparatives de propriété*

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative ;
- à minimum 3 mètres de la limite séparative.

En dehors du secteur ULi1, en cas de sinistre, les constructions peuvent être reconstruites à l'identique dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul d'un mètre minimum depuis la limite d'emprise publique.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs ULi1 et ULi2 les nouvelles constructions ou extensions sont admises sous réserve que l'emprise au sol visée par la nouvelle construction ou l'extension ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol de la construction existante.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage de la toiture, est fixée à 8 mètres. La hauteur des constructions est limitée à R+1+combles.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de respecter la hauteur initiale ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif.



ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

⇒ ***Principe général***

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

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif.

⇒ ***Dispositions particulières***

Les constructions annexes et les dépendances, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (tôles ondulées, matériaux de récupération non traités) sont interdites. Les volumes annexes isolés (garages, remises...) seront de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles depuis l'emprise publique. Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu.

Les volumes annexes isolés (garages, remises...) doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction doit être à minima au niveau de la voirie qui la dessert.

Dans le secteur UL, la hauteur du premier niveau de plancher d'une construction ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus du niveau du terrain initial du sol (dans le cas où le niveau initial du sol est au moins égal au niveau de la voirie).

⇒ ***Les constructions principales***

Les couleurs agressives, criardes et le blanc pur sont interdits.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les revêtements d'imitations, les revêtements d'aspect fibro-ciment brut ou les revêtements d'aspect parpaing brut sont interdits.

⇒ ***Toitures***

Les pentes de toit doivent être comprises entre 30° et 45°.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect ardoise bleu noir ou d'aspect tuile traditionnelle rouge orangé. Cette règle ne s'applique pas aux extensions et annexes de constructions principales (vérandas, garages, abris de jardins...).

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.



⇒ **Clôtures**

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Les clôtures sont limitées à une hauteur de ~~1,60~~ 2 mètres.

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie végétale et / ou d'un grillage et / ou d'une grille. Dans ce cas la haie doit être implantée entre la limite de l'emprise publique et le grillage ou la grille. La grille et-L ou le grillage utilisé doit être de teinte foncée ;
- d'une haie arbustive d'essences locales (voir liste en annexe).

⇒ **Annexes**

Les façades des extensions et annexes visibles depuis le domaine public doivent être d'aspect :

- d'au moins un matériau utilisé sur la construction principale ;
- ou bois.

Les autres types d'annexes comme les garages doivent être construits avec au moins l'un des matériaux de la construction principale.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes réalisées en essences locales (cf. liste des essences présentées en annexe).

Les arbres et arbustes plantés doivent être choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement.

Dès lors qu'une aire de stationnement accueille au moins 20 places de stationnement, un arbre de haute tige (cf. liste des essences locales en annexe) doit être planté pour un équivalent de 6 places.

Les haies et / ou des talus préservés en vertu de l'article L123-1-5-III,2° du code de l'urbanisme ne peuvent être arrachés ou détruits que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants et après autorisation des autorités compétentes :

- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage;
- travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.



ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

ARTICLE UL 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UL 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.



TITRE III :-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement. Elle est à vocation mixte : habitat, services et commerces.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

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

Sont interdits :

- les constructions de bâtiments agricoles ;
- les constructions de bâtiments industriels ;
- la construction de bâtiments dédiés au stockage de matières dangereuses ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- l'aménagement de terrains de camping-caravaning et les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé ;
- les caravanes ou toutes autres constructions isolées à usage de loisirs, situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attractions susceptibles de produire des nuisances ;
- les affouillements à l'exception de ceux autorisés à l'article 1AU2 ;
- les éoliennes.
- les carrières.

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

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont admis dans toute la zone :

- les affouillements à destination des constructions ou aménagements autorisés.

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition que :

- elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles) ;
- la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
- les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.



ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIES

a) Accès

- ⇒ tout projet d'aménagement et / ou de construction doit être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;
- ⇒ les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voie concernée ;
- ⇒ lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension n'est autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

b) Voirie

- ⇒ la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert ;
- ⇒ les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment pour ceux des services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie,...) ;
- ⇒ l'emprise minimale des voies nouvelles en sens unique de circulation est fixée à 3,5 mètres ;
- ⇒ l'emprise minimale des voies nouvelles en double sens de circulation est fixée à 5 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les accès et la voirie peuvent varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

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

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.



c) Eaux usées

- *eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)* : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordée au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.
- *eaux non domestiques* : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- *eaux résiduaires agricoles* : elles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, elles doivent être rejetées dans les réseaux publics.

d) Réseaux électriques

Lorsque les réseaux électriques sont enfouis, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

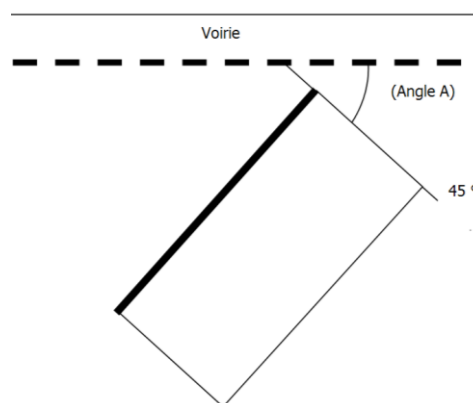
Article supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

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

La façade principale de la construction principale (ou un de ses angles) doit être implantée soit :

- sur la limite de l'emprise publique ;
- avec un recul maximal de 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ;
- de manière à ce que l'implantation du pignon représente un angle inférieur à 45° par rapport à l'axe de l'emprise publique (Cf. schéma ci-contre)

~~La construction de tous types d'annexes est interdite entre la construction principale et l'emprise publique.~~



- Angle A Interdiction d'implanter le pignon de la construction principale à moins de 45° vis-à-vis de la limite de l'emprise publique
- Façade principale
- - Limite de l'emprise publique

Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul d'un mètre minimum depuis la limite d'emprise publique.



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

La construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.

a) Implantation des constructions en limites de zone

L'implantation des constructions et installations en retrait d'au minimum 3 mètres des limites des zones N et A est obligatoire.

b) Implantation des constructions en limites séparatives de propriété

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative ;
- à minimum 3 mètres de la limite séparative.

Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul d'un mètre minimum depuis la limite d'emprise publique.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée). Elles sont mesurées au faitage de la toiture.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres et R+1+combles.

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout de toiture.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de respecter la hauteur initiale ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

⇒ **Principe général**

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

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

⇒ **Dispositions particulières**

Les constructions annexes et les dépendances, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (tôles ondulées, matériaux de récupération non traités) sont interdites. Les volumes annexes isolés (garages, remises...) doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction doit être à minima au niveau de la voirie qui la dessert.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus du niveau du terrain initial du sol (dans le cas où le niveau initial du sol est au moins égal au niveau de la voirie).

⇒ **Les constructions principales**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale ;

Les teintes blanc, blanc cassé et les couleurs vives sont interdites ;

Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits ;

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit ;

Les revêtements d'aspect fibro-ciment brut ou les revêtements d'aspect parpaing brut sont interdits ;

Les antennes paraboliques doivent être installées soit :

- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- sur les façades non visibles depuis l'espace public.

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être d'aspect :

- pierre gris bleu taillée ou en moellon et / ou ;
- brique rouge orangée et / ou.
- bois.

L'association de 3 matériaux est permise.

D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit partiel (moins de 30% de la surface des façades cumulées), qu'ils respectent les teintes et la composition architecturale d'ensemble.



⇒ Toitures

Les toitures doivent comprendre soit :

- deux pans minimum avec une pente de toit comprise entre 30° et 45° ;
- une toiture terrasse à condition qu'elle participe à une composition architecturale d'ensemble et à une conception bio-climatique.

La réalisation d'une toiture unique à 4 pans (symétriques par lot de 2 pans) sur la construction principale n'est pas autorisée.

Les matériaux de couverture des habitations doivent être d'aspect :

- ardoise bleue noire ou ;
- tuile bleue noire ou ;
- tuile rouge orangée.

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

Le nombre de pans et la pente des annexes (vérandas, garages, abris de jardin) ne sont pas réglementés.

⇒ Clôtures

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

En front à rue :

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 2,1,60 mètres. Cette règle ne concerne pas la reconstruction de clôtures existantes d'une hauteur initiale supérieure à 2,1,60 mètres.

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie arbustive d'essences locales (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ou d'une grille non visible depuis l'emprise publique.
- d'un mur-bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage ou doublé d'une haie d'essences bocagères. Dans ce cas, le mur-bahut présente une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Les murs pleins supérieurs à 1,20 mètre sont interdits. Les clôtures d'aspect plaque béton sont interdites.

Sur les limites séparatives et en fond de parcelle :

- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2,20 mètres ;

• Sont autorisés :

- les clôtures d'aspect plaques-béton ~~ne doivent pas dépasser 0,80 mètre au-dessus du niveau sol initial ;~~
- les murs de clôtures ou clôture de surface pleine (aspect panneaux bois), nommés « murs d'intimité » ~~sont autorisés dans la limite de 6 mètres linéaires depuis la façade arrière de la construction principale. Les autres types de murs pleins sont interdits entre la limite de la façade arrière de la construction principale et le fond de parcelle.~~

En limite de zone N ou A :

~~Les clôtures doivent être composées soit d'une haie végétale et / ou d'un grillage et / ou d'une grille.~~



[En limite de zone N ou A, les clôtures doivent être composées d'une haie arbustive d'essences locales \(voir liste en annexe\) doublée ou non d'un grillage.](#)

⇒ **Extensions et Annexes**

Les façades des extensions et annexes visibles depuis le domaine public doivent être d'aspect :

- d'au moins un matériau utilisé sur la construction principale ;
- ou bois.

Les autres types d'annexes comme les garages doivent être construits avec au moins l'un des matériaux de la construction principale.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

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

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

- Une place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher créé après l'approbation du présent PLU ;
- Une place de stationnement par logement, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes réalisées en essences locales (cf. liste des essences présentées en annexe).

Les arbres et arbustes plantés doivent être choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement.

Dès lors qu'une aire de stationnement accueille au moins 20 places de stationnement, un arbre de haute tige (cf. liste des essences locales en annexe) doit être planté pour un équivalent de 6 places.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

ARTICLE 1AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.



ARTICLE 1AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.



TITRE IV :-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation agricole. Cette zone comprend un secteur Ah qui caractérise le bâti isolé à vocation d'habitat dans la zone agricole.

La zone A comprend **un secteur** :

- le secteur **Ai1** : secteur agricole exposé à des risques d'inondations faibles à moyens.

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article A.2.

Dans le secteur Ai1 sont interdits les exhaussements.

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

L'ensemble des dispositions cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne vont pas à l'encontre des activités agricoles.

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables paysagers, naturels, bâtis, culturels, historiques repérées sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme ;
- pour tous travaux ayant pour effet de détruire des haies et / ou des talus préservés en vertu de l'article L123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme feront l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire ;
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-V du Code de l'Urbanisme.

Sont admis dans toute la zone A :

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation ;
- [les extensions réalisées en une seule opération sur les bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU à condition de ne pas créer de nouveaux logements et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;](#)
- [Les annexes réalisées en une seule opération sur les bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU à condition de ne pas créer de nouveaux logements et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;](#)
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- la construction, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités de diversification liées à l'activité agricole. Dans ce cas, les nouvelles constructions et aménagements visés doivent être situés à moins de 100 mètres d'un bâtiment existant de l'exploitation concernée (sauf impossibilité technique ou liée à la configuration des lieux) ;
- les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des exploitations agricoles. Ces constructions sont autorisées à proximité immédiate des



bâtiments d'exploitation dans une limite de 100 mètres de distance, sauf impossibilité technique ou liée à la configuration des lieux ;

- le changement de destination des bâtiments répertoriés sur le règlement graphique à la condition que la nouvelle destination ne porte pas atteinte à l'intérêt agricole de la zone ;
[En vertu de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.](#)
- les activités piscicoles et aquacoles et équipements nécessaires à ces activités→
- les bâtiments générant un périmètre de protection doivent être implantés de façon à ne pas compromettre l'urbanisation de la zone U ;
- le stationnement de camping-cars et toute autre construction ou équipement nécessaires à l'activité de camping à la ferme ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale, piscicole, aquacole, agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- la construction, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités de diversification liées à l'exploitation agricole s'elles sont situés sur le siège même de l'exploitation agricole et à moins de 100 mètres (sauf impossibilité technique ou liée à la configuration des lieux), de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui composent l'exploitation ;
- le stationnement de camping-cars et toute autre construction ou équipement lié à l'activité de camping à la ferme ;
- tout type de construction ou installation nécessaire à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques.

Sont seulement admis dans le secteur Ai1 :

- les extensions directement liées au fonctionnement d'exploitations agricoles existantes ;
- les extensions limitées à 10 m² qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes de sécurité;
- les aménagements, installations et constructions liées à l'activité agricole avec un premier niveau de surface de plancher situé à 1 mètre minimum au-dessus de la cote de référence en matière d'inondations ;
- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments,
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie etc. des Etablissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa) ;
- les aménagements qui contribuent à la réduction de la vulnérabilité et qui ne sont pas susceptibles d'accueillir des personnes permanentes ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- la reconstruction d'un bâtiment suite à la destruction totale ou partielle après une inondation est admise en un volume identique à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre, qu'elle respecte la destination initiale du bâtiment et que tout niveau habitable ou non soit situé au-dessus de la cote de référence égale à 1 mètre. La reconstruction sera interdite si les occupants sont exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.
- la reconstruction suite à la destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation en un volume identique et à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre, qu'elle respecte la destination initiale du bâtiment que



tout niveau habitable ou non soit situé au-dessus de la cote de référence égale à 1 mètre

- les reconstructions de bâtiments sinistrés y compris en cas de destruction par les crues, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité à la condition expresse de:
 - ✓ ne pas créer de nouveaux logements,
 - ✓ ne pas créer de surface de plancher sous le niveau de la cote de référence égale à 1 mètre.
- les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les travaux liés aux infrastructures de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible.

A l'exception du secteur Ai1, les clôtures pleines (murs en brique, en pierre de types murs pleins) existantes lors de l'approbation du présent PLU doivent être reconstruites à l'identique dès lors qu'elles présentent une valeur patrimoniale.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voie concernée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les accès et la voirie peuvent varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) *Eau potable*

- le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur ;
- pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes ;
- les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

b) *Assainissement*

En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

- *eaux domestiques* : un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire.
- *eaux non domestiques* : un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.
- *eaux pluviales* : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle



(infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans le secteur Ai1, l'infiltration à la parcelle est interdite.

- *eaux résiduaires agricoles* : elles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, elles doivent être rejetées dans les réseaux publics.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

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

Les constructions, aménagements et installations doivent être implantés au minimum à :

- 75 mètres par rapport à l'axe des routes classées grande circulation ;
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes de première catégorie ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie ;
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres routes.

Les changements de destination et les extensions (autorisées dans la continuité des bâtiments existants) ne doivent pas réduire la distance minimale (exposée dans chacun des cas ci-dessus) entre tout point du bâtiment existant et la limite de l'emprise publique.

En cas de sinistre, les constructions peuvent être reconstruits à l'identique dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou exigeant la proximité immédiate des infrastructures peuvent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul minimal d'un mètre depuis la limite de l'emprise publique.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement entre la limite séparative et tout point de la construction visée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment visé sans pouvoir être inférieure 3 mètres pour les constructions autorisées.

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum des limites des zones U et 1AU.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul minimal d'un mètre depuis la limite de l'emprise publique.



ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

A la date d'approbation du présent PLU :

Les constructions existantes à vocation d'habitation de plus de 150 m² :

Elles peuvent faire l'objet d'une extension de 30% de leur emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU, dans une limite de 50 m².

Pour les constructions existantes à vocation d'habitation inférieures ou égales à 150 m² :

La limite d'une extension à vocation d'habitation est fixée à 50 m².

Pour les changements de destination autorisés, la surface créée en plus de l'existant ne doit pas excéder 30 % de la surface construite existant à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Ai1 les nouvelles constructions ou extensions sont admises sous réserve que l'emprise au sol visée par la nouvelle construction ou l'extension ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol de la construction existante.

[Les annexes d'habitation autorisées sont limitées à une unité supplémentaire par construction principale à condition de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.](#)

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée).

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation est fixée à 10 mètres au faitage de la toiture.

La hauteur des extensions (des constructions existantes à vocation d'habitation) ne doit pas dépasser la hauteur des constructions visées par les extensions.

La hauteur maximale des constructions agricoles, au faitage de la toiture est fixée à 15 mètres.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions générales :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou



ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toitures :

La pente des toits n'est pas réglementée. Les matériaux de couverture doivent être de teinte bleu noir et respecter rigoureusement l'harmonie du bâti environnant. La réalisation d'une toiture unique à 4 pans (symétriques par lot de 2 pans) sur la construction principale n'est pas autorisée.

Constructions principales :

Les matériaux présentant l'aspect de tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu.

Les teintes blanc, blanc cassé et les couleurs vives sont interdites.

Annexes et extensions :

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes, ainsi que les constructions d'annexes peuvent être autorisées sous réserve qu'elles répondent aux objectifs de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans leur environnement, et notamment avec la construction principale. La volumétrie et les toitures des extensions devront être notamment en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à ~~1,80~~2 mètres en front à rue et à ~~2,20~~ mètres sur les autres façades. Les clôtures situées en façade principale (front à la voirie) doivent être constituées soit :

- d'un grillage, doublé d'une haie arbustive d'essences locales (voir liste en annexe) ;
- d'un mur plein, doublé d'une haie arbustive d'essences locales (voir liste en annexe) ;
- d'un mur-bahut associé à une grille ou un grillage, doublé d'une haie arbustive d'essences locales (voir liste en annexe).
- ~~d'une haie végétale et / ou d'un grillage ou ;~~
- ~~d'une haie végétale ou d'un mur plein ;~~
- ~~d'un mur plein associé à une grille et / ou un grillage et / ou une haie d'essences locales.~~

~~L'utilisation de plaques de béton pleines est interdite pour une hauteur supérieure à 0,50 mètre au-dessus du niveau du sol.~~

⇒ **Éléments identifiés au L123-1-5-III,2°**

Il est interdit de détruire, d'endommager ou de masquer les édifices majeurs localisés sur les documents graphiques par des étoiles en référence au L123-1-5-III,2°. Les travaux de valorisation – requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage.

Il convient de conserver, restaurer ces édifices suivant les règles de l'art cohérentes avec leurs édifications: composition urbaine et architecturale, couverture, charpente, décors et équipement de toiture, maçonnerie, façades, menuiseries, clôtures, portails, grilles, parcs et jardins.

Les abords immédiats du patrimoine doivent être maintenus dégagés (espace public, pelouse, cultures basses, etc.) pour que les éléments référencés restent visibles depuis le domaine public. Les aménagements sur le site ne doivent pas porter préjudice à l'environnement local, à l'harmonie paysagère du site, etc.

Les vues sur ces édifices depuis l'espace public doivent être préservées. Aucun élément pouvant nuire à leur lisibilité, leur caractère et leur identité architecturale et patrimoniale ne doit encombrer le domaine public.



ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

Dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées ou acquittées pour la destination précédente).

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes réalisées en essences locales (cf. liste des essences présentées en annexe).

Dès lors qu'une aire de stationnement accueille au moins 20 places de stationnement, un arbre de haute tige (cf. liste des essences locales en annexe) doit être planté pour un équivalent de 6 places.

Les arbres et arbustes plantés doivent être choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au Les plantations et haies doivent être des essences locales (cf. liste annexée au présent règlement).

Les haies et / ou des talus préservés en vertu de l'article L123-1-5-III,2° du code de l'urbanisme ne peuvent être arrachés ou détruits que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants et après autorisation des autorités compétentes :

- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres linéaires de haies arrachées ;
- construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage;
- travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

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

Article supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).



ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE A16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.



TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière qui est constituée d'espaces qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, et des paysages qui la composent.

La zone N comprend dix secteurs :

- le secteur **Nc** : secteur naturel dédié au cimetière et à ses équipements associés.
- le secteur **Ni1** : secteur naturel exposé à des risques d'inondations faibles à moyens ;
- le secteur **Ni2** : secteur naturel exposé à des risques d'inondations forts à très forts ;
- le secteur **NL** : secteur naturel à vocation de loisirs motorisés.
- le secteur **NLi1** : secteur naturel à vocation de loisirs exposé à des risques d'inondations faibles à moyens ;
- le secteur **NLi2** : secteur naturel à vocation de loisirs exposé à des risques d'inondations forts à très forts ;
- le secteur **Ns** : secteur naturel à vocation de loisirs et d'équipements sportifs ;
- le secteur **Nzh** : secteur naturel des zones à dominante humide du SDAGE ;
- le secteur **Nzhi1** : secteur naturel des zones à dominante humide du SDAGE exposé à des risques d'inondations faibles à moyens ;
- le secteur **Nzhi2** : secteur naturel des zones à dominante humide du SDAGE exposé à des risques d'inondations forts à très forts.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, aménagement et installations sont interdites à l'exception des dispositions de l'article N 2.

Dans les secteurs Ni1, Ni2, Nzhi1, Nzhi2, NLi1, NLi2, les exhaussements sont interdits.

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

Sont admises dans la zone N :

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation ;
- les extensions réalisées en une seule opération sur les bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU à condition de ne pas créer de nouveaux logements [et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site](#) ;
- [Les annexes réalisées en une seule opération sur les bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU à condition de ne pas créer de nouveaux logements et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site](#) ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ou piscicole ou aquacole ;



- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale, piscicole, aquacole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

-Le changement de destination des bâtiments répertoriés sur le règlement graphique à la condition que les destinations envisagées soient du logement et/ou de l'hébergement touristique.

Le changement de destination ne doit pas porter atteinte à la vocation naturelle de la zone. En vertu de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dès lors qu'ils sont concernés, les aménagements, constructions, installations autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables paysagers, naturels, bâtis, culturels, historiques repérés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme ;
- pour tous travaux ayant pour effet de détruire des haies et / ou des talus préservés en vertu de l'article L123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme feront l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire ;

A l'exception des secteurs Ni1, Ni2, Nzhi1, Nzhi2, NLi1 et NLi2, les clôtures pleines (murs en brique, en pierre de types murs pleins) existantes lors de l'approbation du présent PLU doivent être reconstruites à l'identique dès lors qu'elles présentent une valeur patrimoniale.

Sont seulement admis dans le seul secteur Nc :

Les constructions, installations et aménagements dédiés au cimetière et à ses équipements.

Sont seulement admis dans le secteur Nz1 :

- les remblais et déblais à condition qu'ils aient un rôle dans la restructuration ou la valorisation écologique des espaces ;
- les remblais, affouillements et exhaussements liés à ces aménagements visent à la création de zones de rétention des eaux ou à la valorisation écologique des espaces ;
- les aménagements soient liés à la préservation et à la mise en valeur des paysages et des milieux naturels ;
- Le changement de destination des bâtiments répertoriés sur le règlement graphique à la condition que les destinations envisagées soient du logement et/ou de l'hébergement touristique et sous réserve d'une bonne intégration environnementale tant paysagère qu'écologique.

Le changement de destination ne doit pas porter atteinte à la vocation naturelle de la zone. En vertu de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.



Sont seulement admis dans le secteur Ni1 :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments ;
- les extensions limitées à 10 m² qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes de sécurité ;
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie etc.) des Établissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa) ;
- les aménagements qui contribuent à la réduction de la vulnérabilité et qui ne sont pas susceptibles d'accueillir des personnes permanentes ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;



- les extensions limitées à 20 m² pour les bâtiments existants ;
- la reconstruction suite à la destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation en un volume identique et à condition que tout niveau habitable ou non soit situé au-dessus de **1 mètre** ;
- les reconstructions de bâtiments sinistrés, y compris en cas de destruction totale ou partielle par les crues, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité, à la condition expresse de ne pas créer de surface de plancher sous le niveau de la cote de référence (égale à 1 mètre) ;
- les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les travaux liés aux infrastructures de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible ;
- l'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs. Les aménagements sont effectivement admis sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Sont seulement admis dans le secteur Ni2 :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments ;
- les extensions limitées à 10 m² qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes de sécurité;
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie etc.) des Établissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa) ;
- les aménagements qui contribuent à la réduction de la vulnérabilité et qui ne sont pas susceptibles d'accueillir des personnes permanentes ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- les extensions limitées à 20 m² pour les bâtiments existants ;
- la reconstruction suite à la destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation en un volume identique et à condition que tout niveau habitable ou non soit situé au-dessus de la cote de référence égale à **2 mètres** ;
- les reconstructions de bâtiments sinistrés, y compris en cas de destruction totale ou partielle par les crues, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité, à la condition expresse de ne pas créer de surface de plancher sous le niveau de la cote de référence (égale à 2 mètres) ;
- les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les travaux liés aux infrastructures de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible ;
- l'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs. Les aménagements sont effectivement admis sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Sont seulement admis dans le -secteur Nzhi1 :

- les remblais et déblais à condition qu'ils aient un rôle dans la restructuration ou la valorisation écologique des espaces ;
- les remblais, affouillements liés à ces aménagements visent à la création de zones de rétention des eaux ou à la valorisation écologique des espaces ;



- les aménagements ~~soient~~ liés à la préservation et à la mise en valeur des paysages et des milieux naturels ;
- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments ;
- les extensions limitées à 10 m² qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes de sécurité ;
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie etc.) des Établissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa) ;
- les constructions et extensions de bâtiments directement liées au fonctionnement d'exploitations agricoles existantes et sous réserve que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse, dans des proportions économiques acceptables ;
- les aménagements qui contribuent à la réduction de la vulnérabilité et qui ne sont pas susceptibles d'accueillir des personnes permanentes ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- les extensions limitées à 20 m² pour les bâtiments existants ;
- la reconstruction suite à la destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation en un volume identique et à condition que tout niveau habitable ou non soit situé au-dessus de la cote de référence égale à **1 mètre** ;
- les reconstructions de bâtiments sinistrés, y compris en cas de destruction totale ou partielle par les crues, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité, à la condition expresse de ne pas créer de surface de plancher sous le niveau de la cote de référence (égale à 1 mètre) ;
- les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les travaux liés aux infrastructures de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible ;
- l'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs. Les aménagements sont effectivement admis sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- [Le changement de destination des bâtiments répertoriés sur le règlement graphique à la condition que les destinations envisagées soient du logement et/ou de l'hébergement touristique et sous réserve d'une bonne intégration environnementale et d'une bonne prise en compte du risque inondation.](#)
- [Le changement de destination ne doit pas porter atteinte à la vocation naturelle de la zone. En vertu de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.](#)

Sont seulement admis dans le secteur Nzh2 :

- les remblais et déblais à condition qu'ils aient un rôle dans la restructuration ou la valorisation écologique des espaces ;
- les remblais, affouillements liés à ces aménagements visent à la création de zones de rétention des eaux ou à la valorisation écologique des espaces ;
- les aménagements ~~soient~~ liés à la préservation et à la mise en valeur des paysages et des milieux naturels ;
- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments ;
- les extensions limitées à 10 m² qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes de sécurité ;



- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie etc.) des Établissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa) ;
- les constructions et extensions de bâtiments directement liées au fonctionnement d'exploitations agricoles existantes et sous réserve que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse, dans des proportions économiques acceptables ;
- les aménagements qui contribuent à la réduction de la vulnérabilité et qui ne sont pas susceptibles d'accueillir des personnes permanentes ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- les extensions limitées à 20 m² pour les bâtiments existants ;
- la reconstruction suite à la destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation en un volume identique et à condition que tout niveau habitable ou non soit situé au-dessus de la cote de référence égale à **2 mètres** ;
- les reconstructions de bâtiments sinistrés, y compris en cas de destruction totale ou partielle par les crues, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité, à la condition expresse de ne pas créer de surface de plancher sous le niveau de la cote de référence (égale à 2 mètres) ;
- les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les travaux liés aux infrastructures de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible ;
- l'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs. Les aménagements sont effectivement admis sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- [Le changement de destination des bâtiments répertoriés sur le règlement graphique à la condition que les destinations envisagées soient du logement et/ou de l'hébergement touristique et sous réserve d'une bonne intégration environnementale et d'une bonne prise en compte du risque inondation.](#)
- [Le changement de destination ne doit pas porter atteinte à la vocation naturelle de la zone. En vertu de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.](#)

Sont seulement admis dans le seul secteur NL :

- tous types de constructions, aménagements et installations liés aux loisirs motorisés.

Sont seulement admis dans le secteur NLi1 :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments ;
- les extensions limitées à 10 m² qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes de sécurité;
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie etc.) des Établissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa) ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- les extensions limitées à 20 m² pour les bâtiments existants ;
- la reconstruction suite à la destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation en un volume identique et à condition que tout niveau habitable ou non soit situé au-dessus de la cote de référence égale à **1 mètre** ;
- les reconstructions de bâtiments sinistrés, y compris en cas de destruction totale ou partielle par les



crues, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité, à la condition expresse de ne pas créer de surface de plancher sous le niveau de la cote de référence (égale à 1 mètre) ;

- les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les travaux liés aux infrastructures de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible ;
- l'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs. Les aménagements sont effectivement admis sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Sont seulement admis dans le secteur NLi2 :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments ;
- les extensions limitées à 10 m² qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes de sécurité;
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie etc.) des Établissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa) ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- les extensions limitées à 20 m² pour les bâtiments existants ;
- la reconstruction suite à la destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation en un volume identique et à condition que tout niveau habitable ou non soit situé au-dessus de la cote de référence égale à **2 mètres** ;
- les reconstructions de bâtiments sinistrés, y compris en cas de destruction totale ou partielle par les crues, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité, à la condition expresse de ne pas créer de surface de plancher sous le niveau de la cote de référence (égale à 2 mètres) ;
- les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les travaux liés aux infrastructures de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible ;
- l'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs. Les aménagements sont effectivement admis sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Sont seulement admis dans le seul secteur Ns :

- tous types de constructions, aménagements et installations à vocation de loisirs et d'équipements sportifs.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.



ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) *Eau potable*

- le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur ;
- pour l'eau à usage non domestique, les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

b) *Assainissement*

En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

- *eaux domestiques* : un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire.
- *eaux non domestiques* : un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.
- *eaux pluviales* : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- *eaux résiduaires agricoles* : elles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, elles doivent être rejetées dans les réseaux publics.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

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

Les constructions, extensions, aménagements et installations doivent être implantés au minimum à :

- 100 mètres par rapport à l'axe des autoroutes ;
- 75 mètres par rapport à l'axe des routes classées grande circulation ;
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes de première catégorie ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie ;
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres routes.

Pour les autres voiries, les constructions doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- à 5 mètres minimum de la limite de l'emprise publique.

Les extensions (autorisées dans la continuité des bâtiments existants) ne doivent pas réduire la distance minimale (exposée dans chacun des cas ci-dessus) entre tout point du bâtiment existant et la limite de l'emprise publique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou exigeant la proximité immédiate des infrastructures peuvent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul minimal de 0,10 mètre depuis la limite de l'emprise publique.



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

La distance comptée horizontalement entre la limite séparative et tout point de la construction visée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment visé sans pouvoir être inférieure 3 mètres pour les constructions autorisées.

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum des limites des zones U et 1AU.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite d'emprise publique ;
- avec un recul minimal d'un mètre depuis la limite de l'emprise publique.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

A la date d'approbation du présent PLU :

Les constructions existantes à vocation d'habitation de plus de 150 m² :

Elles peuvent faire l'objet d'une extension de 30% de leur emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU, dans une limite de 50 m².

Pour les constructions existantes à vocation d'habitation inférieures ou égales à 150 m² :

La limite d'une extension à vocation d'habitation est fixée à 50 m².

Dans les secteurs Ni1, Ni2, Nli1, Nli2, Nzhi1 et Nzhi2 les nouvelles constructions ou extensions sont admises sous réserve que l'emprise au sol visée par la nouvelle construction ou l'extension ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol de la construction existante.

Dans les secteurs Nc, Ns, Ni, Nli1 et Nli2, les constructions, extensions et installations autorisées ne doivent pas dépasser 50m² d'emprise au sol.

[Les annexes d'habitation autorisées sont limitées à une unité supplémentaire par construction principale à condition de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.](#)

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des dispositions qui suivent ne s'applique pas :

- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant ;
- aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les hauteurs mentionnées ci-dessous sont définies depuis le niveau du sol naturel (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée).



La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faitage de la toiture.

La hauteur des extensions autorisées (des constructions existantes à vocation d'habitation) ne doit pas dépasser la hauteur des constructions visées par les extensions.

Dans les secteurs NI, Nli1, Nli2 et Ns :

- la hauteur des constructions et des aménagements est limitée à 6 mètres depuis le niveau initial du sol recevant l'opération.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

⇒ **Dispositions générales :**

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

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics où d'intérêt collectif.

⇒ **Toitures**

La pente des toits n'est pas réglementée. Les matériaux de couverture doivent être impérativement de teinte bleu noir et respecter rigoureusement l'harmonie du bâti environnant.

⇒ **Constructions principales**

Les matériaux présentant l'aspect de tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.
Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu.
Les teintes blanc, blanc cassé et les couleurs vives -sont interdites.

⇒ **Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre en front à rue et à 2 mètres sur les autres façades.

Les clôtures situées en façade principale (front à la voirie) doivent être constituées soit :

- d'une grillage et/ou d'une grille doublé(e) d'une haie arbustive d'essences locales végétale et / ou d'un grillage-ou ;
- d'une haie arbustive d'essences locales végétale-ou ;
- d'un mur plein doublé d'une haie arbustive d'essences locales ;
- d'un mur -bahut-plein associé à une grille et / ou un grillage, et doublé-et / ou d'une haie arbustive d'essences locales

~~L'utilisation de plaques de béton pleines est interdite pour une hauteur supérieure à 0,50 mètre au-dessus du niveau du sol.~~

Annexes et extensions :

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes, ainsi que les constructions d'annexes peuvent être autorisées sous réserve qu'elles répondent aux objectifs de qualité architecturale et d'insertion



[harmonieuse dans leur environnement, et notamment avec la construction principale. La volumétrie et les toitures des extensions devront être notamment en harmonie avec celles du bâtiment principal.](#)

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouveaux aménagements et/ou constructions.

[Dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement \(nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées ou acquittées pour la destination précédente\).](#)

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes réalisées en essences locales (cf. liste des essences présentées en annexe).

Dès lors qu'une aire de stationnement accueille au moins 20 places de stationnement, un arbre de haute tige (cf. liste des essences locales en annexe) doit être planté pour un équivalent de 6 places.

Les arbres et arbustes plantés doivent être choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au Les plantations et haies doivent être des essences locales (cf. liste annexée au présent règlement).

Les haies et / ou des talus préservés en vertu de l'article L123-1-5-III,2° du code de l'urbanisme ne peuvent être arrachés ou détruits que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants et après autorisation des autorités compétentes :

- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres linéaires de haies arrachées ;
- construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage;
- travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).



ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.



LISTE DES ESSENCES BOCAGERES LOCALES IMPOSEES DANS LE CADRE DU PLU

⇒ ARBRES ET ARBUSTES POUR LES HAIES

| | |
|-----------------------|---|
| - Aubépine | <i>(Crataegus monogyna)</i> * Soumise à autorisation. |
| - Charmille | <i>(Carpinus betulus)</i> |
| - Hêtre en haie basse | <i>(Fagus sylvatica)</i> |
| - Bourdaine | <i>(Frangula alnus)</i> |
| - Cornouiller sanguin | <i>(Cornus sanguinea)</i> |
| - Eglantier | <i>(Rosa canina)</i> |
| - Erable champêtre | <i>(Acer campestre)</i> |
| - Fusain d'Europe | <i>(Evonymus europaeus)</i> |
| - Néflier | <i>(Mespilus germanica)</i> |
| - Nerprun purgatif | <i>(Rhamnus catartica)</i> |
| - Noisetier | <i>(Corylus avellana)</i> |
| - Orme résistant | <i>(Ulmus resista)</i> |
| - Prunellier | <i>(Prunus spinosa)</i> |
| - Sureau noir | <i>(Sambucus nigra)</i> |
| - Viorne mancienne | <i>(Viburnum lantana)</i> |
| - Viorne obier | <i>(Viburnum opulus)</i> |

⇒ ARBRES A UTILISER DAVANTAGE EN ISOLE

| | |
|------------------------------|--------------------------------------|
| - Aulne glutineux | <i>(Alnus glutinosa)</i> |
| - Bouleau verruqueux | <i>(Betula pendula ou verrucosa)</i> |
| - Chêne pédonculé | <i>(Quercus robur)</i> |
| - Chêne sessile | <i>(Quercus petraea)</i> |
| - Erable champêtre | <i>(Acer campestre)</i> |
| - Erable sycomore | <i>(Acer pseudoplatanus)</i> |
| - Frêne commun | <i>(Fraxinus excelsior)</i> |
| - Merisier | <i>(Prunus avium)</i> |
| - Néflier | <i>(Mespilus germanica)</i> |
| - Noisetier | <i>(Corylus avellana)</i> |
| - Noyer commun | <i>(Juglans regia)</i> |
| - Orme résistant | <i>(Ulmus resista)</i> |
| - Saule blanc | <i>(Salix alba)</i> |
| - Saule des vanniers | <i>(Salix viminalis)</i> |
| - Saule marsault | <i>(Salix caprea)</i> |
| - Sorbier blanc | <i>(Sorbus aria)</i> |
| - Sorbier des oiseleurs | <i>(Sorbus aucuparia)</i> |
| - Sureau à grappes | <i>(Sambucus racemsa)</i> |
| - Tilleul à petites feuilles | <i>(Tilia cordata)</i> |
| - Tilleul à grandes feuilles | <i>(Tilia platyphyllos)</i> |

⇒ HAIE ET ARBRES ISOLES MARCESCENTS

| | |
|----------|---------------------------|
| - Hêtre | <i>(Fagus sylvatica)</i> |
| - Charme | <i>(Carpinus betulus)</i> |



⇒ **HAIE ET ARBRES ISOLES PERSISTANTS ET SEMI-PERSISTANTS**

- Houx *(Ilex aquifolium)*
- Troène d'europe *(Ligustrum vulgare)*

⇒ **HAIE ET ARBRES ISOLES**

- Houx *(Ilex aquifolium)*
- Troène d'europe *(Ligustrum vulgare)*

⇒ **PLANTES GRIMPANTES**

- Lierre *(Hedera helix)*
- Vigne vierge *(Parthenocissus tricuspidata)*
- Houblon *(Humulus lupulus)*
- Glycine *(Wistéria sinensis)*
- Hortensia grimpant *(Hydrangea petiolaris)*
- Chèvrefeuille *(Lonicera)*