

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# Plan Local d'Urbanisme

*Bellot*

<b>ELABORATION</b>	<b>1 ère REVISION</b>
prescrite le : 27 avril 2012	prescrite le :
arrêtée le : 2015	arrêtée le :
approuvée le :	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
arrêtée le :	révision simplifiée le :
approuvée le :	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

VU pour être annexé à la délibération du :  
2015

agence d'aménagement et d'urbanisme

**EU-CRÉAL**

hôtel entreprises, rue Marchavart 77250 ECUEILLES  
Tel.: 01.60.70.25.08 . Fax.: 01.60.70.29.20

## SOMMAIRE

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	- Champ d'application territorial <i>et juridique</i> du Plan.....	2
Article 2	- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	2
Article 3	- Division du territoire en zone.....	3
Article 4	- Adaptations mineures .....	5
Article 5	- Desserte des véhicules incendie.....	5
<i>Article 6</i>	<i>- Rappels de textes .....</i>	<i>6</i>
<i>Article 7</i>	<i>- Reconstruction à l'identique.....</i>	<i>6</i>

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone UA .....	10
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone UB .....	22
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone UX .....	28

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES *A URBANISER AGRICOLES ET NATURELLES*

<i>Chapitre I</i>	<i>- Dispositions applicables à la zone 1AU .....</i>	<i>41</i>
<i>Chapitre II</i>	<i>- Dispositions applicables à la zone 2AU .....</i>	<i>47</i>
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone 1AUx .....	51
<del>Chapitre III</del>	<del>- Dispositions applicables à la zone NB .....</del>	<del>43</del>
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone A.....	58
Chapitre IV	- Dispositions applicables à la zone N.....	66
<b>TITRE IV - DEFINITIONS ET ANNEXES</b>	.....	<b>71</b>

\*

\* \* \*

#### **NOTA BENE :**

- Le texte original du règlement actuel (ou une formulation équivalente) est en caractère de couleur noire dans le texte.
- Les suppressions proposées sont en caractères barrés.
- *Les nouvelles règles (par rapport au POS) proposées sont en caractère italique bleu (ce sont pour la plupart les règles transposables d'une zone à l'autre, dites « génériques »).*
- *Les dernières corrections effectuées, ou propositions du BE sont en rouge.*

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles *L.123-1 à L.123-5 et R.123-4 à R.123-9 du code de l'urbanisme*.

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BELLOT.

~~Il pourrait cesser d'être applicable, sauf en ce qui concerne les espaces boisés classés, à l'intérieur des Z.A.C. dont le plan d'aménagement de zone serait approuvé postérieurement à l'approbation du présent P.O.S.~~

#### **Rappel : Article L 123-5 du code de l'urbanisme :**

*Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous **travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées** appartenant aux catégories déterminées dans le plan.*

*Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.*

*L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.*

*L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.*

*L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.*

*L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.*

#### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du code de l'urbanisme.

*Article R111-1: Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.*

*Toutefois :*

*a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;*

*b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.*

*Art. 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.*

*Art. 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.*

*Art. 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.*

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

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n°5D du présent P.L.U.

3 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les zones de droit de préemption urbain
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D)

4 - le schéma directeur de la région d'Ile-de-France qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (*AU, A et N*) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles *L.123-17 et L 230-1 et suivants* du code de l'urbanisme.

*2 - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin (articles R.123-13 et R.123-14) :*

- *les périmètres des zones d'aménagement concerté ;*
- *les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;*
- *les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;*
- *les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;*
- *les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;*
- *le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en*

*application de l'article L. 332-9 ;*

- *le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement sont édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement ;*
- *les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;*
- *la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L 442-9 ;*
- *les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;*
- *le plan d'exposition au bruit des aérodrômes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;*
- *d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;*
- *les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;*
- *les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.*

3 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA                      référée au plan par l'indice    UA
- la zone UB                      référée au plan par l'indice    UB
- la zone UX                      référée au plan par l'indice    UX

4 - Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- *la zone 1AU                      référée au plan par l'indice    1AU*
- *la zone 2AU                      référée au plan par l'indice    2AU*
- la zone 1AUx                      référée au plan par l'indice    1AUx
- ~~la zone NB                      référée au plan par l'indice    NB~~
- la zone A                      référée au plan par l'indice    A
- la zone N                      référée au plan par l'indice    N

5 - Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en **seize** articles :

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises

→ Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

→ Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - *Superficie minimale des terrains constructibles.*

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
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)
- ~~Article 15 - Dépassement du C.O.S.~~
- Article 15 - Obligations de 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.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

En application de l'article *L 123-1-9* du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies dans un plan *local d'urbanisme* 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.

*Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.*

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

#### **ARTICLE 5 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE**

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2<sup>ème</sup> partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m<sup>2</sup> (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité.

Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

#### **ARTICLE 6 – RAPPEL DE TEXTES**

*1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).*

2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés au P.L.U. au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

5 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

6 - Le stationnement des caravanes isolées est réglementé par les articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.

7 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage est réglementé par les articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme ; ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.31 et 32 du Code de l'Urbanisme.

8 - Article R\*123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

## **ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

“Art. L. 111-3. - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

\*

\*

\*

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

*Art. R. 123-5 - Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.<sup>1</sup>*

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA : centre de l'agglomération
- Zone UB : périphérie de logements individuels
- Zone UX : activités.

Dans l'ensemble des zones urbaines, en cas d'insuffisance de la desserte en voirie et réseaux divers, les extensions et renforcements de réseaux éventuels peuvent s'effectuer dans le cadre notamment de l'application *de l'article L332-6* du Code de l'Urbanisme (dispositions rappelées en annexe).

\*

\*

\*

---

<sup>1</sup> **Article L111-4** : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.



## TITRE II

### CHAPITRE I

#### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

##### CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE

- Il s'agit du centre traditionnel du bourg, voué à l'habitat ainsi qu'aux commerces, services et activités, qui en sont le complément normal.

*Rappel : Sont admises sans conditions les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA.1 ni soumises à condition à l'article UA.2.*

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

###### ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

###### ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL *SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES*

###### 1 - Rappels :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430-2 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- Les installations et travaux divers définis *au* ~~l'article R.442.2 du~~ Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

###### ~~2 – Sont admises sans conditions hormis les cas visés au paragraphe suivant :~~

~~— Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA.2.~~

###### 3 – Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les installations et travaux divers définis *au* ~~l'article R.442.2 du~~ Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisée dans la zone.

*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.*

- *Les constructions, ouvrages et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les clôtures, annexes, piscines, à condition qu'elles soient associées aux constructions autorisées, accolées ou non au bâtiment principal.*
- *Les abris de jardins et les garages couverts sont toutefois autorisés sur des terrains non construits, à condition de n'être affectés ni au logement ni à une activité.*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

- *Les constructions édifiées à la suite d'une démolition et visibles du domaine public doivent en outre être d'un volume équivalent à celui des constructions démolies et leur aspect architectural en harmonie avec le bâtiment d'origine ou avec celui des immeubles avoisinants.*

## **ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

Sont interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées au sens ~~des articles R.443.4 et 5~~ du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre ~~des articles R.444.1 à 4~~ du Code de l'Urbanisme.
- Les carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Les constructions et installations à usage industriel qu'elles soient classées ou non.
- *En application des dispositions de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m2 de surface de plancher dans le hameau de Launoy-Brûlé.*
- *Les constructions et installations nuisantes (lumière, chaleur, bruits, rejets, odeurs) ou induisant un risque (matières inflammables, polluantes) ou des besoins en infrastructures hors de proportion avec leur capacité actuelle.*

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA.3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique *existante à la date d'approbation du P.L.U.*, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

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

*Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.*

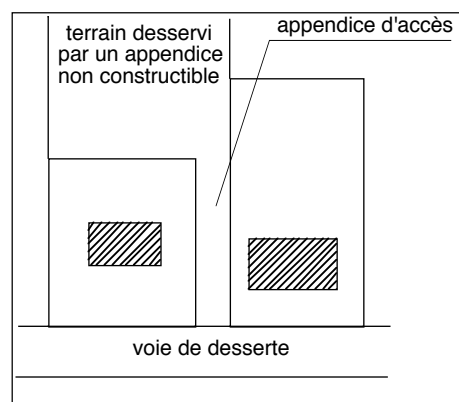
*Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans l'aménagement de l'emprise publique, ni dans le niveau initial de la chaussée, comme des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.*

*Ils seront aménagés à partir d'une cote de 15 cm au dessus de la cote fil d'eau de la chaussée, au droit de l'accès considéré.*

- *L'accès devra se faire directement par une façade sur rue, d'une largeur au moins équivalente à celle de la façade de la construction donnant sur la rue, et sans recourir à un appendice ni à un passage aménagé sur fonds voisins.*

*Cette disposition ne s'applique pas aux terrains existants à la date d'approbation du présent P.L.U et aux divisions autorisées antérieurement.*

*Une servitude de passage (ou un "passage commun") ne peut constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible, ni entrer dans le calcul de la largeur de façade sur rue définie ci-dessus.*



## **ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2 - Assainissement**

**a) Eaux usées** - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. *En l'absence d'un tel réseau, toute construction devra disposer d'un système d'assainissement autonome, réalisé selon les recommandations du service public d'assainissement non collectif. Ces équipements devront être accessibles à tout moment afin de contrôler leur bon fonctionnement.*

*L'assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.*

*Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.*

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

**b) Eaux pluviales** – Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. ~~Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent leur écoulement dans ledit réseau.~~

*Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété, par un dispositif tenant compte des contraintes géologiques. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. La récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques est autorisée.*

### **3 – Desserte téléphonique et électrique**

Dans les opérations d'ensembles tels que lotissements ou habitats groupés, la desserte téléphonique *et électrique* sera enterrée.

Dans le cas d'habitat dispersé, la desserte téléphonique *et électrique* sera enterrée jusqu'en limite de propriété en accord avec les services techniques *gestionnaires*.

#### **ARTICLE UA.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

• Le long des segments de voies indiqués au plan de zonage suivant la légende, l'implantation de la construction se fera à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes.

Cette disposition pourra ne pas être respectée, si la continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'un mur en maçonnerie, dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.

Dans le reste de la zone, les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci, *en respectant une distance d'au moins 7 mètres*. Elles devront dans tous les cas s'harmoniser avec *l'implantation des constructions avoisinantes*.

Toutefois, à l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristique suffisante.

*Dans le hameau de Launoy-Brûlé, les constructions principales devront être implantées à l'intérieur d'une bande de 30 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de la voie de desserte.*

*Au delà de ces bandes constructibles, seules sont autorisées, les constructions annexes, accolées ou non aux bâtiments principaux, non affectées au logement ou à une activité, dans la limite globale de 50 m<sup>2</sup>, ainsi que les piscines sans limitation de surface. Aucune bande constructible n'est applicable en l'absence d'indication définie graphiquement.*

• *Les annexes du type abris de jardin seront implantées au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, définie par rapport à l'alignement. A l'angle de deux voies, cette règle sera appliquée pour au moins l'une des faces du bâtiment.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.*

• Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- ~~aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure ;~~
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur implantation effective au moment du sinistre.
- à l'aménagement (y compris en cas de changement de destination) et à l'extension mesurée des constructions existantes.

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

• Le long des segments de voies indiquées au plan de zonage suivant la légende, les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies. Par rapport aux autres limites, elles peuvent être implantées soit sur celles-ci, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de trois mètres.

*Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.*

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - ~~aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure ;~~
  - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur implantation effective au moment du sinistre,
  - à l'aménagement (y compris en cas de changement de destination) et à l'extension mesurée des constructions existantes.

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

#### **ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

~~Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.~~

*Entre deux bâtiments principaux non contigus, une distance minimale de 4 mètres doit être respectée.*

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - *aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;*
  - *à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2 ;*

*Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

#### **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

- *L'emprise au sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.*
- *Il n'est pas fixé de règle pour :*
  - *les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;*
  - *à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur implantation effective au moment du sinistre.*
  - *à l'aménagement (y compris en cas de changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

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

- *La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian du sol naturel avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (hors dépassement technique tels que les cheminées, pylônes ...).*

- La hauteur totale des constructions nouvelles doit être au plus égale à celle du bâtiment voisin le plus élevé ou à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

Toutefois, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 1 + comble, *sous-sol non compris, soit au maximum 11 m au faitage.*

*Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra pas être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus soit du point le plus haut du sol naturel d'assiette de la construction avant travaux, soit du point le plus haut de la chaussée au droit de la propriété.*

- Les règles de hauteur résultant du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure *lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;*
  - *les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans la limite de leur hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U ;*
  - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur hauteur effective au moment du sinistre.

## **ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Dans l'ensemble de la zone, les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

*11.1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.<sup>2</sup>*

*Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.*

*Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet, maison alsacienne, normande, etc.).*

*Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.*

### *11.2 - Ouvertures :*

*Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles, à savoir : rectangulaires, disposées verticalement.*

### *11.3 - Matériaux – Enduits de façade*

*Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton armé brut de décoffrage, ne peuvent être laissés apparents et devront recevoir obligatoirement une finition par enduit taloché, brossé ou gratté ; l'enduit « tyrolien » est interdit.*

*Les couleurs des murs, menuiseries extérieures et fermetures devront respecter les caractéristiques locales, le blanc pur est en particulier proscrit.*

### *11.4 - Toitures :*

---

<sup>2</sup> Prescriptions qui sont un décalque des règles de la zone UB, et qui étaient absentes de la zone UA ...

*Les constructions nouvelles devront être couvertes soit par des petites tuiles plates de 65 à 80 m<sup>2</sup>, soit par des tuiles mécaniques plates 22 au m<sup>2</sup>, nécessairement vieillies ou brunies, afin de sauvegarder le caractère du village et du site.*

*Les couvertures à une pente sont interdites, excepté pour les annexes, abris ou ateliers.*

*Les ouvertures, pour l'éclairage des combles, de type lucarne traditionnelle à capucine ou à fronton, garderont les proportions et l'aspect de celles de la région (fenêtre plus haute que large, pied-droit n'excédant pas 20 cm en maçonnerie ou bois) ; à défaut, la fenêtre de toit est admise.*

*Les houteaux, les lucarnes en appentis, les chiens assis et les lucarnes à jouées obliques sont interdits.*

*Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites, les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mise en évidence dans celui-ci.*

Le long des segments de voies indiquées au plan de zonage suivant la légende, les toitures comporteront au moins deux pentes comprises entre 40 et 45° sauf s'il s'agit d'appentis. Les toitures en terrasse sont interdites.

#### 11.5 - Bâtiments – Annexes, extensions, modification de façade

*Les annexes, telles que garage, abris, ateliers, ainsi que les extensions, doivent être en harmonie avec les constructions principales et sont soumises à la même réglementation d'aspect.*

*Lors d'extension ou de modification de façade, les matériaux, enduits et couleurs employés devront s'harmoniser avec ceux existants, s'ils respectent les conditions de coloris définies au paragraphe 11.3.*

#### 11.6 - Entretien, réfection des bâtiments existants

*Les prescriptions, ci-dessus, en particulier en ce qui concerne les matériaux et enduits de façade, les couleurs (paragraphe 11.3) s'appliquent à tous travaux d'entretien et de réfection.*

*Les toitures en tuiles plates existantes devront être refaites si possible à l'identique ; si la couverture existante est en tuiles mécaniques, le coloris rouge est exclu et sera remplacé par un ton bruni ou vieilli.*

#### 11.7 - Clôtures et portails

En bordure de voies, la clôture sera constituée par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

*Le chaperon des murs sera constitué de petites tuiles identiques à la toiture, nécessairement brunies, patinées ou vieillies.*

*Les murs et murets enduits devront l'être à l'identique de l'habitation.*

*Les portails devront dans tous les cas s'harmoniser avec l'habitat local.*

*La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres, dimension prise côté rue, mais éléments de portail non compris.*

*Au droit de l'accès principal, en cas de nouvelle construction, la clôture et le portail devront observer un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement, de manière à permettre si nécessaire le stationnement temporaire des véhicules hors de la voie publique.*

*Cette dernière règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de construction d'annexe sur une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du présent P.L.U.*

## **ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT**

### 1 - Principes

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

*Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.*

*Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.*

*Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes pour répondre à cette obligation, il pourra ne pas être exigé de places de stationnement.*

*Cette obligation n'est pas applicable pour la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, ni aux aménagements ou aux extensions modérées des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.*

*Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :*

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres

*soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres.*

*En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.*

### 2 - Nombre d'emplacements

*La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.*

*Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.*

#### Construction à usage d'habitation :

*Il sera créé au moins :*

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher ;
- au-delà de 120 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.



*Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.*

Constructions à usage de commerces, de bureaux publics ou privés :

*Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau ou de commerce sera consacrée au stationnement.*

*Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.*

Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

*Il sera créé une place de stationnement pour 50 mètres carrés de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.*

• Hôtels, restaurants :

*Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :*

- *une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.)*
- *et pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de salle de restaurant.*

**ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Espaces boisés classés :

*Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.*

Obligation de planter

*Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces identiques ou d'espèces locales, et d'une hauteur au moins égale au tiers de celle des arbres remplacés.*

*Toute demande d'autorisation d'occupation du sol devra être accompagnée d'un schéma d'intentions paysagères, et qui fera apparaître notamment l'état initial du site en termes de boisements, ainsi que les sujets à abattre ou à replanter.*

*Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.*

*Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 50 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.*

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UA.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article précédent n'est pas autorisé.

\*

\*

\*

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

*Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

#### **ARTICLE UA.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

*Il n'est pas fixé de règle.*

\*

\*

\*

## TITRE II

### CHAPITRE II

#### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

##### CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE

- Il s'agit d'une zone d'extension *récente* de l'agglomération qui comprend des types d'habitat divers mélangés à des activités variées. La morphologie du domaine bâti n'est gère susceptible d'évoluer fondamentalement et le règlement de la zone tend essentiellement à éviter des incompatibilités entre les diverses utilisations du sol.

Les constructions sont en général édifiées en retrait de l'alignement et des limites séparatives. Cette zone comprend aussi bien des maisons anciennes que des habitations issues de lotissements récents.

*L'objectif du présent règlement modifié vise à encadrer plus précisément l'urbanisation de cette zone, en fonction du niveau de la desserte en voirie existante, et – conformément au schéma directeur régional - au regard des caractéristiques de la trame foncière existante et de la morphologie des quartiers.*

~~Confer SD-RIF page 102 : "L'extension des bourgs, villages et hameaux demeurera compatible avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis. L'accueil des nouvelles zones bâties sera organisé dans le respect de la trame foncière traditionnelle."~~

- Cette zone comporte deux secteurs :
  - un secteur UB a, correspondant principalement aux lotissements aujourd'hui achevés, édifiés avec des parcelles de taille peu élevée,
  - un secteur UB b, correspondant à des constructions édifiées au coup par coup, sur des terrains présentant en règle générale une superficie variant de 1 000 à 3 000 m<sup>2</sup>.

*Rappel : Sont admises sans conditions les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UB.1 ni soumises à condition à l'article UB.2.*

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

##### ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL *SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES*

###### 1 - Rappels :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430-2 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- Les installations et travaux divers définis ~~au~~ l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

###### ~~2 – Sont admises sans conditions hormis les cas visés au paragraphe suivant :~~

~~— Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UB.2..~~

###### 3 – Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les installations et travaux divers définis ~~au~~ ~~l'article R.442.2~~ du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisée dans la zone.

*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.*

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les clôtures, annexes, piscines, à condition qu'elles soient associées aux constructions autorisées, accolées ou non au bâtiment principal.*
- *Les abris de jardins et les garages couverts sont toutefois autorisés sur des terrains non construits, à condition de n'être affectés ni au logement ni à une activité.*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
- *Les constructions édifiées à la suite d'une démolition et visibles du domaine public doivent en outre être d'un volume équivalent à celui des constructions démolies et leur aspect architectural en harmonie avec le bâtiment d'origine ou avec celui des immeubles avoisinants.*

## **ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

Sont interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées au sens ~~des articles R.443.4 et 5~~ du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre ~~des articles R.444.1 à 4~~ du Code de l'Urbanisme.
- Les carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Les constructions et installations à usage industriel qu'elles soient classées ou non.
- *En application des dispositions de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Les constructions et installations nuisantes (lumière, chaleur, bruits, rejets, odeurs) ou induisant un risque (matières inflammables, polluantes) ou des besoins en infrastructures hors de proportion avec leur capacité actuelle.*

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB.3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique existante à la date d'approbation du P.L.U, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. ~~Cet accès à la voie publique présentera une largeur au moins égale à 15 mètres jusqu'au droit de la construction à édifier.~~

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

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

*Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.*

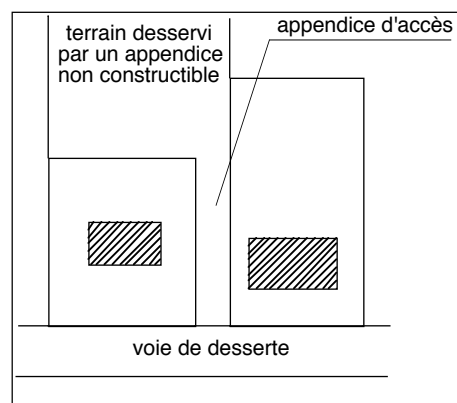
*Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans l'aménagement de l'emprise publique, ni dans le niveau initial de la chaussée, comme des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.*

*Ils seront aménagés à partir d'une cote de 15 cm au dessus de la cote fil d'eau de la chaussée, au droit de l'accès considéré.*

- L'accès devra se faire directement par une façade sur rue, d'une largeur au moins équivalente à celle de la façade de la construction donnant sur la rue, et sans recourir à un appendice ni à un passage aménagé sur fonds voisins.*

*Cette disposition ne s'applique pas aux terrains existants à la date d'approbation du présent P.L.U et aux divisions autorisées antérieurement.*

*Une servitude de passage (ou un "passage commun") ne peut constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible, ni entrer dans le calcul de la largeur de façade sur rue définie ci-dessus.*



## **ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2 - Assainissement**

**a) Eaux usées** - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. *En l'absence d'un tel réseau, toute construction devra disposer d'un système d'assainissement autonome, réalisé selon les recommandations du service public d'assainissement non collectif. Ces équipements devront être accessibles à tout moment afin de contrôler leur bon fonctionnement.*

*L'assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.*

*Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.*

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

**b) Eaux pluviales** – Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. ~~Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent leur écoulement dans ledit réseau.~~

*Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété, par un dispositif tenant compte des contraintes géologiques. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. La récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques est autorisée.*

### **3 – Desserte téléphonique et électrique**

Dans les opérations d'ensembles tels que lotissements ou habitats groupés, la desserte téléphonique *et électrique* sera enterrée.

Dans le cas d'habitat dispersé, la desserte téléphonique *et électrique* sera enterrée jusqu'en limite de propriété en accord avec les services techniques *gestionnaires*.

### **ARTICLE UB.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

*Il n'est pas fixé de règle.*

~~• **Secteur UB a :** Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 500 mètres carrés. Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'une division, y compris ceux qui sont déjà construits.~~

~~• **Secteur UB b :** Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 800 mètres carrés. Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'une division, y compris ceux qui sont déjà construits.~~

~~• **Ensemble de la zone :** Les règles de superficie énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :~~

~~— aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure ;~~

~~— aux annexes, à l'aménagement (y compris en cas de changement de destination) et à l'extension mesurée des constructions existantes.~~

~~— à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants.~~

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

• Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres (*proposition 7 mètres*).

Toutefois, à l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques suffisantes.

*Les constructions principales devront être implantées à l'intérieur d'une bande de 30 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de la voie de desserte.*

*Au delà de ces bandes constructibles, seules sont autorisées, les constructions annexes, accolées ou non aux bâtiments principaux, non affectées au logement ou à une activité, dans la limite globale de 50 m<sup>2</sup>, ainsi que les piscines sans limitation de surface. Aucune bande constructible n'est applicable en l'absence d'indication définie graphiquement.*

- *Les annexes du type abris de jardin seront implantées au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, définie par rapport à l'alignement. A l'angle de deux voies, cette règle sera appliquée pour au moins l'une des faces du bâtiment.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.*

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - ~~aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure ;~~
  - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur implantation effective au moment du sinistre.
  - à l'aménagement (y compris en cas de changement de destination) et à l'extension mesurée des constructions existantes.

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

- ~~Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.~~ → *Les constructions doivent être implantées, en retrait d'au moins une limite séparative latérale (aboutissant aux voies) et en observant la marge de reculement définie ci-dessous.*

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives latérales de propriété seront au moins égales à :

- la hauteur de façade de la construction avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

*Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.*

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - ~~aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure ;~~
  - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur implantation effective au moment du sinistre.
  - à l'aménagement (y compris en cas de changement de destination) et à l'extension mesurée des constructions existantes.

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

#### **ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

~~L'édification de plusieurs constructions principales à usage d'habitation, contiguës ou non, est interdite sur une même propriété.~~

*Entre deux bâtiments principaux non contigus, une distance minimale de 4 mètres doit être respectée.*

- *Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*
  - *aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;*

- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;

*Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

#### **ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.
- Il n'est pas fixé de règle pour :
  - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
  - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur implantation effective au moment du sinistre.
  - à l'aménagement (y compris en cas de changement de destination) ~~des constructions existantes.~~ *et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

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

- *La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian du sol naturel avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (hors dépassement technique tels que les cheminées, pylônes ...).*
- La hauteur totale des constructions nouvelles doit être au plus égale à celle du bâtiment voisin le plus élevé ou à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

Toutefois, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 1 + comble, *sous-sol non compris, soit au maximum 11 m au faîtage.*

*Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra pas être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus soit du point le plus haut du sol naturel d'assiette de la construction avant travaux, soit du point le plus haut de la chaussée au droit de la propriété.*

- Les règles de hauteur résultant du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
  - *les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U ;*
  - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur hauteur effective au moment du sinistre.

#### **ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

*Dans l'ensemble de la zone, les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.*

11.1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet, maison alsacienne, normande, etc.).



## 11.2 - Ouvertures :

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles, à savoir : rectangulaires, disposées verticalement.

## 11.3 - Matériaux – Enduits de façade

Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton armé brut de décoffrage, ne peuvent être laissés apparents et devront recevoir obligatoirement une finition par enduit taloché, brossé ou gratté ; l'enduit « tyrolien » est interdit.

Les couleurs des murs, menuiseries extérieures et fermetures devront respecter les caractéristiques locales, le blanc pur est en particulier proscrit.

## 11.4 - Toitures :

Les constructions nouvelles devront être couvertes soit par des petites tuiles plates de 65 à 80 m<sup>2</sup>, soit par des tuiles mécaniques plates 22 au m<sup>2</sup>, nécessairement vieilles ou brunies, afin de sauvegarder le caractère du village et du site.

Les couvertures à une pente sont interdites, excepté pour les annexes, abris ou ateliers.

Les ouvertures, pour l'éclairage des combles, de type lucarne traditionnelle à capucine ou à fronton, garderont les proportions et l'aspect de celles de la région (fenêtre plus haute que large, pied-droit n'excédant pas 20 cm en maçonnerie ou bois) ; à défaut, la fenêtre de toit est admise.

Les houteaux, les lucarnes en appentis, les chiens assis et les lucarnes à jouées obliques sont interdits.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites, les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mise en évidence dans celui-ci.

## 11.5 - Bâtiments – Annexes, extensions, modification de façade

Les annexes, telles que garage, abris, ateliers, ainsi que les extensions, doivent être en harmonie avec les constructions principales et sont soumises à la même réglementation d'aspect.

Lors d'extension ou de modification de façade, les matériaux, enduits et couleurs employés devront s'harmoniser avec ceux existants, s'ils respectent les conditions de coloris définies au paragraphe 11.3.

## 11.6 - Entretien, réfection des bâtiments existants

Les prescriptions, ci-dessus, en particulier en ce qui concerne les matériaux et enduits de façade, les couleurs (paragraphe 11.3) s'appliquent à tous travaux d'entretien et de réfection.

Les toitures en tuiles plates existantes devront être refaites si possible à l'identique ; si la couverture existante est en tuiles mécaniques, le coloris rouge est exclu et sera remplacé par un ton bruni ou vieilli.

## 11.7 - Clôtures et portails

Les clôtures, sur la voie publique, devront être soit réalisées en maçonnerie ou en parpaings enduits, soit constituées par des grillages doublés de haies.

Le chaperon des murs sera constitué de petites tuiles identiques à la toiture, nécessairement brunies, patinées ou vieilles.

Les murs et murets enduits devront l'être à l'identique de l'habitation.  
Les portails devront dans tous les cas s'harmoniser avec l'habitat local.

*La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres, dimension prise côté rue, mais éléments de portail non compris.*

*Au droit de l'accès principal, en cas de nouvelle construction, la clôture et le portail devront observer un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement, de manière à permettre si nécessaire le stationnement temporaire des véhicules hors de la voie publique.*

*Cette dernière règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de construction d'annexe sur une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du présent P.L.U.*

## **ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT**

### 1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable pour la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, ni aux aménagements ou aux extensions modérées des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres

soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

***Aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres.***

*En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.*

### 2 - Nombre d'emplacements

#### Construction à usage d'habitation :

*Il sera créé au moins :*

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher ;
- au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

*Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.*

Constructions à usage de commerces, de bureaux publics ou privés :

*Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau ou de commerce sera consacrée au stationnement.*

*Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.*

Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

*Il sera créé une place de stationnement pour 50 mètres carrés de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.*

- Hôtels, restaurants :

*Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :*

- *une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.)*
- *et pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de salle de restaurant.*

## **ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces *identiques ou d'espèces locales, et d'une hauteur au moins égale au tiers de celle des arbres remplacés.*

*Toute demande d'autorisation d'occupation du sol devra être accompagnée d'un schéma d'intentions paysagères, et qui fera apparaître notamment l'état initial du site en termes de boisements, ainsi que les sujets à abattre ou à replanter.*

*Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.*

*Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 67 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.*

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Il n'est pas fixé de règle.*

• Secteur UB a :

~~Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,40.~~

• ~~Secteur UB b :~~

~~Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,30.~~

• ~~Ensemble de la zone :~~ Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

~~les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure ;~~

~~l'aménagement (y compris en cas de changement de destination) des constructions existantes à l'intérieur du volume bâti ;~~

~~la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur C.O.S. effectif au moment du sinistre.~~

#### **ARTICLE UB.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article précédent n'est pas autorisé.~~

\*

\*

\*

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

*Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

#### **ARTICLE UB.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

*Il n'est pas fixé de règle.*

\*

\*

\*

## TITRE II

### CHAPITRE III

#### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

##### CARACTÈRES ET VOCATION DE LA ZONE

- Il s'agit d'une zone comportant déjà des activités industrielles et dont les équipements existants ainsi que la situation par rapport à l'agglomération permettent d'envisager le développement.

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

###### ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

###### ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL *SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES*

###### 1 - Rappels :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430-2 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- Les installations et travaux divers définis à l'article ~~R.442.2~~ du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

###### 2 – Sont admis :

- Les lotissements artisanaux ou industriels.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, commerce, de bureaux, de services, d'entrepôts et leurs annexes, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone ou elles s'implantent.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants.
- Les installations et travaux divers définis *au* l'article ~~R.442.2~~ du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisée dans la zone.
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- La création et l'aménagement des installations classées.

###### ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

###### ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UX.2 sont interdites.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX.3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

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

*Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.*

### **ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

**a) Eaux usées** - Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

**b) Eaux pluviales** – Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. ~~Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent leur écoulement dans ledit réseau.~~

*Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété, par un dispositif tenant compte des contraintes géologiques. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. La récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques est autorisée.*

#### **3 – Desserte téléphonique et électrique**

Dans les opérations d'ensembles tels que lotissements ou habitats groupés, la desserte téléphonique et électrique sera enterrée.

Dans le cas d'habitat dispersé, la desserte téléphonique *et électrique* sera enterrée jusqu'en limite de propriété en accord avec les services techniques *gestionnaires*.

#### **ARTICLE UX.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.*

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - ~~aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure~~ ;
  - à l'aménagement (*y compris en cas de changement de destination*) et à l'extension mesurée des constructions existantes.
  - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur implantation effective au moment du sinistre.

#### **ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions peuvent être implantées en observant une marge de reculement *au moins* égale à 8 mètres.

- La règle d'implantation énoncée ci-dessus ne s'applique pas :
  - ~~aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure~~ ;
  - à l'aménagement (*y compris en cas de changement de destination*) et à l'extension mesurée des constructions existantes.
  - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur implantation effective au moment du sinistre.

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

#### **ARTICLE UX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

~~Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.~~

*Entre deux bâtiments principaux non contigus, une distance minimale de 4 mètres doit être respectée.*

*Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.*

#### **ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UX.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir *du point médian* du sol naturel avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (acrotère, faîtage - hors dépassement technique tels que les cheminées, pylônes...).

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 16 mètres par rapport au sol naturel.

*Les règles de hauteur résultant du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.*

## **ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Dans l'ensemble de la zone, les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

## **ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT**

### 1 - Principes

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

*Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.*

*Cette obligation n'est pas applicable pour la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, ni aux aménagements ou aux extensions modérées des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.*

*Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :*

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres

*soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres.*

*En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.*

### 2 - Nombre d'emplacements

#### Construction à usage d'habitation :

*Il sera créé au moins :*

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher ;
- au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.



Constructions à usage de commerces, de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau ou de commerce sera consacrée au stationnement.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 mètres carrés de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

• Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel (ou chambre d'hôtes, gîtes ruraux, etc.)
- et pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de salle de restaurant.

**ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces identiques ou d'espèces locales, et d'une hauteur au moins égale au tiers de celle des arbres remplacés.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol devra être accompagnée d'un schéma d'intentions paysagères, et qui fera apparaître notamment l'état initial du site en termes de boisements, ainsi que les sujets à abattre ou à replanter.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 30 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

**ARTICLE UX.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article précédent n'est pas autorisé.~~

\*

\*

\*

**ARTICLE UX. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

*Il n'est pas fixé de règle.*

**ARTICLE UX.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

*Il n'est pas fixé de règle.*

\*

\*

\*