

Commune de  
**Berry-au-Bac**

## Plan Local d'Urbanisme



## Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 26/03/2012  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Berry-au-Bac,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 29/10/2010**  
**APPROUVÉ LE : 26/03/2012**

Etude réalisée par :



**environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
251 rue Clément Ader - Bât. B  
27000 Evreux  
Tél. 02 32 32 53 28





## SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</b> .....	<b>3</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</b> .....	<b>13</b>
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</b> .....	<b>25</b>
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)</b> .....	<b>31</b>



# TITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES

### AUX ZONES URBAINES (U)

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

##### **Rappel**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, 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 PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

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

- les constructions d'entrepôt,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux visés à l'article U 2,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières,
- les constructions liées à l'activité agricole.

**En outre, les sous-sols sont interdits sur les parcelles concernées par le PPRi.**

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

Dans la zone de bruit liée à la RD 1044, les constructions scolaires et à usage d'habitation, de repos, de soins et de bureaux sont autorisées à condition de présenter un isolement acoustique conforme aux dispositions réglementaires émanant de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres du 12 décembre 2003.

Les constructions à usage d'artisanat, de service, de commerce sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent ni de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre des constructions agricoles existantes sont autorisées dans la limite de la surface initiale.

Les constructions d'habitation situées sur les parcelles concernées par le PPRi sont admises à condition que le rez-de-chaussée soit surélevé de manière à prendre en compte la cote NGF des plus hautes eaux connues. Dans ce cas, les affouillements et exhaussements des sols nécessaires sont admis.

### **ARTICLE U-3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

#### **Voirie :**

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

### **ARTICLE U-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

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

#### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur et doit respecter le règlement d'assainissement. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou gérées à la parcelle.

#### **Electricité, téléphone, télédistribution :**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être prioritairement enfouies, sauf contraintes techniques.

#### **ARTICLE U-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement,
- ou avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques,
- ou avec un recul situé dans l'intervalle des constructions voisines, lorsque celles-ci sont situées à moins de 5 mètres de l'alignement.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles ni aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

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

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait.

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

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

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

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

La distance entre deux habitations non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 6 mètres.

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

La surface de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface de l'unité foncière considérée.

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

## **ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage de la toiture à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres.

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur absolue de toute extension ne doit pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

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

Des dérogations peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant.

## **ARTICLE U-11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

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.

### Généralités

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

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

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.



Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

### Couleurs

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs vives et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

### Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Les modifications des façades doivent respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de bardage métallique est interdit.

Pour les nouvelles constructions, les coffres des volets roulants ne doivent pas être situés à l'extérieur.

Pour les constructions existantes, les volets roulants extérieurs peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne soient placés en saillies par rapport aux ouvertures et à la façade.

### Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente semblable à celle des toitures environnantes. Les pans coupés sont admis.

Cette disposition ne s'applique pas aux garages ou aux bâtiments annexes.

La couverture des constructions principales doit être d'aspect tuile, d'une couleur rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, ou d'aspect ardoise naturelle.

Pour les annexes et dépendances, les couvertures d'aspect tôles non teintées sont interdites.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements photovoltaïques ou solaires à condition qu'ils soient plaqués sur la toiture.

Les chien-assis sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles et, sous réserve, aux projets architecturaux faisant preuve de recherche et ayant un caractère innovant.

### Clôtures sur rue

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

Les clôtures neuves sont constituées soit par un élément maçonné, soit par une grille, soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, implantées à l'alignement et doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les plaques béton sont interdites pour les clôtures sur rue.

Les grillages sont interdits sur les rues principales.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

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

#### **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.

Pour les constructions neuves, il est exigé au minimum 2 places de stationnement, hors garage, par logement et 1 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### **ARTICLE U-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

20% de l'unité foncière doit être réservée aux espaces verts et plantations, sans être inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

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

N'est pas réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

### **Rappel**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, 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 PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

### **ARTICLE UY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions et installations liées à l'activité agricole,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,
- les terrains de camping et de caravaning des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées.

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

Sont admises :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens et que leur périmètre d'isolement ne compromettent pas la constructibilité des zones U limitrophes.

### **ARTICLE UY-3 : ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès :**

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

**Voirie :**

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**ARTICLE UY-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

**Alimentation en eau potable :**

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur.

- 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 son activité.

**Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le nécessite. Le raccordement est à la charge du constructeur et doit respecter le règlement d'assainissement. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques : l'évacuation des eaux industrielles peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur,

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain.

**ARTICLE UY-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Si le raccordement au réseau public d'assainissement est impossible, le terrain doit présenter une surface compatible avec un dispositif d'assainissement non-collectif.

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

La limite d'emprise se substitue à l'alignement pour les voies privées.

Les bâtiments doivent être implantés en retrait en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition des constructions existantes.

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

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition des constructions existantes.

#### **ARTICLE UY-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

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

La hauteur des constructions n'est pas limitée sous conditions d'une justification technique, d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage et de ne pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

#### **ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTERIEUR**

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.

Sont interdits :

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

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

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement des véhicules doit être assuré à l'intérieur du site de l'entreprise ou à proximité.

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

Les aires de stockages, de dépôts et les parkings doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager particulier.

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

N'est pas réglementé.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES

#### AUX ZONES A URBANISER (AU)

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

##### **Rappel**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, 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 PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

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

- les constructions d'entrepôt,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières,
- les constructions liées à l'activité agricole.

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

Dans la zone de bruit liée à la RD 1044, les constructions scolaires et à usage d'habitation, de repos, de soins et de bureaux sont autorisées à condition de présenter un isolement acoustique conforme aux dispositions réglementaires émanant de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres du 12 décembre 2003.

Les constructions à usage d'artisanat, de service, de commerce sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent ni de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Les constructions sont admises à condition :

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

- que la conception et la localisation des opérations ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que les opérations soit compatibles avec le développement ultérieur de la zone,
  - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
- Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

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

#### **Accès :**

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- l'emprise minimale est fixée à 5 mètres.

#### **Voirie :**

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse sont interdites, sauf si elles s'inscrivent dans un schéma d'aménagement d'ensemble et/ou si elles sont équipées en extrémité d'une aire de retournement des véhicules avec éventuellement extension possible occupée temporairement par un espace vert.
- l'emprise minimale est fixée à 10 mètres.

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

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

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

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

#### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur et doit respecter le règlement d'assainissement. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.



- eaux non domestiques :
- l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou gérées à la parcelle.

**Autres réseaux :**

Les ensembles de constructions et les constructions groupées doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective serait nécessaire pour assurer une bonne réception.

Le réseau d'éclairage public doit privilégier les systèmes d'économie d'énergie.

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

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait.

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

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

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

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 6 mètres.

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

La surface de l'ensemble des constructions ne doit pas être supérieure à 50 % de la superficie de l'unité foncière considérée.

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

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage de la toiture à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres.

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

Par ailleurs, des dérogations peuvent être accordés pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant.

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

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.

### Généralités

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

L'altitude de la dalle de rez de chaussée doit restée inférieure à 0,80 m par rapport à l'altitude du terrain naturel.

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

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

### Couleurs

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs vives et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

### Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de bardage métallique est interdit.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être situés à l'extérieur.

### Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente comprise entre 30 et 45°. Les pans coupés sont admis. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux garages et annexes.

La couverture des constructions principales doit être d'aspect tuile, d'une couleur rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, ou d'aspect ardoise naturelle.

Pour les annexes et dépendances, les couvertures d'aspect tôles non teintées sont interdites.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements photovoltaïques ou solaires à condition qu'ils soient plaqués sur la toiture.

Les chiens-assis sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles et, sous réserve, aux projets architecturaux faisant preuve de recherche et ayant un caractère innovant.

### Clôtures sur rue

Les clôtures neuves sont constituées soit par un élément maçonné, soit par une grille, soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, implantées à l'alignement et doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les plaques béton sont interdites pour les clôtures sur rue.

Les grillages sont interdits sur les rues principales.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

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

Par ailleurs, des dérogations peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant.

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

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

Il est exigé 2 places de stationnement par logement dans le domaine privé, hors garage, et 1 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

Toute opération d'aménagement devra réserver au moins 10 % de la superficie du terrain à des

espaces verts dont 5% au moins en espaces verts communs d'accompagnement de la voirie, le surplus pouvant être réalisé en espaces verts privés. Ces espaces ne pourront pas être utilisés comme aires de stationnement ou de circulation automobile.

Par ailleurs, 20% de l'unité foncière doit être réservée aux espaces verts et plantations, dont l'emprise ne doit pas être inférieure à 100 m<sup>2</sup> par lot.

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

N'est pas réglementé.

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

### **Rappel**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, 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 PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

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

- les constructions à destination industrielle,
- les constructions et installations liées à l'activité agricole,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,
- les terrains de camping et de caravaning des habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées.

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

Dans la zone de bruit liée à la RD 1044, les constructions scolaires et à usage d'habitation, de repos, de soins et de bureaux sont autorisées à condition de présenter un isolement acoustique conforme aux dispositions réglementaires émanant de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres du 12 décembre 2003.

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

Les constructions à usage d'artisanat, de service, de commerce sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent ni de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

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

#### **Accès :**

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être

autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,

- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- l'emprise minimale est fixée à 5 mètres.

#### **Voirie :**

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

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

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

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

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

#### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur et doit respecter le règlement d'assainissement. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou gérées à la parcelle.

#### **Autres réseaux :**

Les ensembles de constructions et les constructions groupées doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective serait nécessaire pour assurer une bonne réception.

Le réseau d'éclairage public doit privilégier les systèmes d'économie d'énergie.

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

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait.

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

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

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

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

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

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage de la toiture à partir du sol naturel, ne peut excéder 12 mètres.

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

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

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.

Sont interdits :

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

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

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement des véhicules doit être assuré à l'intérieur du site de l'entreprise ou à proximité.

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

Les aires de stockages, de dépôts et les parkings doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager particulier.

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

N'est pas réglementé.



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

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

- tout type de constructions jusqu'à une prochaine révision ou modification du PLU, à l'exception de la reconstruction après sinistre, l'adaptation, l'extension limitée des constructions existantes.

### **ARTICLE 2 AU-2 à 2 AU-5**

Ne sont pas réglementés.

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

Les constructions principales (sauf annexes et dépendances) édifiées en bordure de voie publique, doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé.

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

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

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une ou aux deux limites séparatives, la construction devra observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée en tout point de la construction avec un minimum de 3 mètres.

### **ARTICLE 2 AU-8 à 2 AU-14**

Ne sont pas réglementés.



## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **AUX ZONES AGRICOLES (A)**

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

- les constructions à usage de commerce, à l'exception de celles visées à l'article A 2,
- les constructions à usage de bureau, à l'exception de celles visées à l'article A 2,
- les constructions à usage de service,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'exception de celles visées à l'article A 2,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 443-7 et suivants du code de l'urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article A 2,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article A 2,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

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

Sont admises :

- la construction d'habitation et leurs dépendances à condition d'être nécessaires à l'activité agricole,
- les constructions des bâtiments d'exploitation et les équipements nécessaires aux exploitations et activités agricoles,
- la reconstruction après sinistre ou démolition des constructions existantes sans changement de vocation et dans la limite de la surface initiale hors mise aux normes,
- les constructions et la transformation de constructions existantes à condition d'être destinées à des activités de diversification de l'activité agricole (hébergement, accueil, restauration, vente de produits...) et à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole.

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

**Accès :**

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil,

- le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les accès sur les voies départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- aucun nouvel accès privé sur la RD 1044 ne peut être admis.

#### **Voirie :**

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

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

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

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur.

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

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

#### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur et doit respecter le règlement d'assainissement. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain.

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

N'est pas réglementé.

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

L'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique ou aux prolongements de façades des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes dans la mesure où elles restent compatibles avec les impératifs de sécurité routière.

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

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

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être au minimum de 5 mètres.

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

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

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitations, mesurée au faîtage de la toiture à partir du sol naturel, ne peut excéder 8 mètres.

La hauteur maximale des constructions agricoles, mesurée au faîtage de la toiture à partir du sol naturel ne peut excéder 12 mètres, sauf justifications techniques particulières et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage.

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

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.

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

L'emploi de couleurs claires et brillantes pour les toitures et les façades est interdit.

#### **Pour les constructions à usage d'habitations :**

##### Généralités

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les terrassements et talutages de plus de 80 centimètres sont interdits.

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

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

### Couleurs

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs vives et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

### Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de bardage métallique est interdit.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être situés à l'extérieur.

### Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente comprise entre 30 et 45°. Les pans coupés sont admis. Ces dispositions ne s'applique pas aux garages et annexes.

La couverture des constructions principales doit être d'aspect tuile, d'une couleur rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, ou d'aspect ardoise naturelle.

Pour les annexes et dépendances, les couvertures d'aspect tôles non teintées sont interdites.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements photovoltaïques ou solaires à condition qu'ils soient plaqués sur la toiture.

Les chien-assis sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles et, sous réserve, aux projets architecturaux faisant preuve de recherche et ayant un caractère innovant.

### Clôtures sur rue

Les clôtures neuves sont constituées soit par un élément maçonné, soit par une grille, soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, implantées à l'alignement et doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les plaques béton sont interdites pour les clôtures sur rue.

Les grillages sont interdits sur les rues principales.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

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

Par ailleurs, des dérogations peuvent être accordés pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant.

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

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

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

Les bâtiments, aires de stockages, dépôts et les parkings doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager particulier.

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

N'est pas réglementé.





## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES

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

##### **Rappel**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, à règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

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

##### **Sont interdites**

- les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N 2.

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

Sont admis :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous condition d'une bonne intégration à l'environnement des lieux et dans la limite de 30% de la SHOB existante au moment de l'approbation du présent PLU,
- la reconstruction après sinistre ou démolition des constructions existantes sous condition d'une bonne intégration à l'environnement des lieux,
- les abris de chasse et de pêche d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>,
- les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics,
- toute construction et installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des eaux et/ou des crues de nature à réduire le champ d'expansion des crues est interdit.

Sont également admis dans le seul secteur Nc :

- les constructions et équipements liés à un camping et à des structures d'accueil touristiques.

Sont également admis dans le seul secteur N1 :

- les abris de jardins.

Sont également admis dans les seuls secteurs Nt :

- les constructions à destination de tourisme et loisirs, à condition que les constructions soient implantées à plus de 50 mètres des zones U et AU.
- les habitations admises dans ces zones ne pourront être occupées qu'à titre temporaire et touristique sans jamais être le siège d'une habitation principale (sauf éventuellement en cas de gardiennage), à l'exception des habitations existantes.

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

### **Accès :**

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil,
- le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les accès sur les voies départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

### **Voirie :**

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- la largeur minimale des voies est fixée à 4 mètres,
- les voies en impasse sont interdites.

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

### **Pour les secteurs Nc et Nt :**

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

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.  
Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

#### **Assainissement :**

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le nécessite. Le branchement est à la charge du constructeur et doit respecter le règlement d'assainissement. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.
- eaux non domestiques :
- l'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain.

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

N'est pas réglementé.

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

L'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique ou aux prolongements de façades des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes dans la mesure où elles restent compatibles avec les impératifs de sécurité routière.

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

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

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être au minimum de 5 mètres.

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

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

N'est pas réglementé.

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

En secteur Nc, l'emprise maximale est fixée à 35 m<sup>2</sup> par construction.

En secteur Nl, l'emprise maximale est fixée à 20 m<sup>2</sup> par construction dans la limite d'une par unité foncière.

En secteur Nt1, l'emprise maximale totale est fixée à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En secteur Nt2, l'emprise maximale totale est fixée à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée au faîtage de la toiture depuis le sol naturel ne peut excéder 8 mètres en zone N et 3,5 mètres dans les secteurs Nc et Nl.

La hauteur maximale des extensions contiguës (annexes) ne peut dépasser la hauteur de la construction principale générant l'autorisation de construire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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.

En secteurs Nc, Nl, et Nt les constructions admises doivent présenter l'aspect bois et les toitures en tôles ondulées sont interdites.

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

N'est pas réglementé.

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

Les bâtiments, aires de stockages, dépôts et les parkings doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager particulier.

Dans le secteur Nl, les arbres à haute tige sont interdits.

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

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

Le COS est fixé à 0,65 en secteur Nc, hors construction existante.