

**Commune du  
MESNIL THÉRIBUS**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du :  
25 MARS 2011

**4a**

**RÈGLEMENT ÉCRIT**

**SOMMAIRE**

	Page
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>6</b>
Zone UB	7
Zone UE	17
Zone UF	24
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>32</b>
Zone AU	33
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>41</b>
Zone A	42
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE</b>	<b>49</b>
Zone N	50

# TITRE I

## Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme,

- les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme,

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (EBC),

- les sentiers à conserver au titre de l'article L. 123-1-5(6°) du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

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

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

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

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

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

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

# REGLES GENERALES D'URBANISME

-----

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

## **LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

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

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

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

## **ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

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

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

## **TITRE II**

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

## **ZONE UB**



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

Caractère de la zone : zone urbaine caractérisée par une mixité du bâti (mixité dans son ancienneté, dans son implantation, dans son aspect,...). Elle correspond à la partie haute du village du Mesnil Théribus, ainsi qu'au hameau des Landes.

La zone UB comprend un secteur UBr dans la partie basse du village, ce secteur est soumis à des dispositions particulières en raison de risques hydrauliques.

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

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

- les installations classées au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations à usage industriel.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les bâtiments à usage agricole.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

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

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

- les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole ou d'élevage sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles et qu'ils s'intègrent au site urbain.

- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité agricole ou d'élevage existants.

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

- les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

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

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

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

### **De plus dans le secteur UBr**

Afin de prévenir les effets liés au risque d'inondation, l'attention des pétitionnaires est attirée sur la nécessité de prévoir des aménagements destinés à éviter que des eaux pluviales provenant de fonds voisins ou du domaine public, et affectant le terrain objet de la demande, ne puissent y créer de désordre. Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la construction devra être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel.

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

### **I - Accès**

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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

Aucun nouvel accès particulier n'est autorisé sur le « chemin rural n°2 de Fresneaux-Montchevreuil à Beaumont-les-Nonains ».

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

### **II - Voirie**

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

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

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

Les chemins identifiés au règlement graphique (plan n°4e) doivent être conservés au titre de l'article L. 123-1-5(6°) du Code de l'Urbanisme.

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

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

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

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

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

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

## **2. Eaux pluviales :**

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

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

## **III - Electricité**

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 40 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

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

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

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

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 25 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Définition de la hauteur au faîtage :

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

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

La hauteur maximale des bâtiments annexes à la construction principale à usage d'habitation est limitée à 5 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

### ASPECT

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

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

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

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (brique, pierre, enduits anciens, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

### MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

### TOITURES

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R + 1) ; dans ce cas, la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises naturelles. La pose de panneaux solaires est autorisée.

### ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin en bois et des piscines couvertes, doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

### CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m ; elles seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures sur rue seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade, soit de grillages doublés de haies d'essences régionales.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

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

Les murs existants en brique ou pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

### **De plus, dans le secteur UBr**

#### **SOUS-SOLS**

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier, et le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la construction doit être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel.

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

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
  - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction.
- pour les établissements recevant du public :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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



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

### **OBLIGATION DE PLANTER**

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

L'utilisation d'essences régionales est exigée.

### **De plus, dans le secteur UBr**

Les surfaces imperméabilisées sont limitées à 20 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

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

Non réglementé.

## **ZONE UE**

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE**

---

Caractère de la zone : zone accueillant une activité de stockage de caravanes, dans le hameau des Landes.

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

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

- les constructions à usage d'habitation.
- les installations classées au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations à usage industriel, commercial, ou artisanal.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les bâtiments à usage agricole.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

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

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

- les constructions et installations liées à l'activité de stockage de caravanes existante.
- les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions existantes.

- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

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

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

### **I - Accès**

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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

### **II - Voirie**

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

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

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

Les chemins identifiés au règlement graphique (plan n°4e) doivent être conservés au titre de l'article L. 123-1-5(6°) du Code de l'Urbanisme.

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

### **I - Eau potable**

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

## **II - Assainissement**

### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **III - Electricité**

Le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

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

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

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

### Définition de la hauteur au faîtage :

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

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 8 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### ASPECT

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

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

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

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

### ANNEXES

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

### CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

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

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

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

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

### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'utilisation d'essences régionales est exigée.

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

Non réglementé.



## **ZONE UF**

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF**

---

Caractère de la zone : zone urbaine correspondant à l'espace bâti situé dans le secteur du château de Beaufresne.

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

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

- les constructions à usage d'habitation.
- les installations classées au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations à usage industriel ou commercial.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

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

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

- les constructions et installations en lien avec le lycée professionnel horticole.
- les constructions et installations en lien avec le développement du tourisme culturel autour de Mary Cassatt.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.
- les constructions et installations à usage artisanal ou d'entrepôt dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole ou d'élevage sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles et qu'ils s'intègrent au site urbain.
- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité agricole ou d'élevage existants.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

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

Afin de prévenir les effets liés au risque d'inondation, l'attention des pétitionnaires est attirée sur la nécessité de prévoir des aménagements destinés à éviter que des eaux pluviales provenant de fonds voisins ou du domaine public, et affectant le terrain objet de la demande, ne puissent y créer de désordre. Pour toute nouvelle construction destinée à recevoir du public, le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la construction devra être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel.

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

### **I - Accès**

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

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

### **II - Voirie**

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

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

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

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

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **III - Electricité**

Le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

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

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

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

L'emprise au sol des constructions à usage d'activité agricole ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des autres constructions ne doit pas dépasser 25 % de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Définition de la hauteur au faîtage :

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

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

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### ASPECT

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

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

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

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (brique, pierre, enduits anciens, etc.).

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

### MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

### SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits ; le niveau de la dalle du rez-de-chaussée des constructions destinées à recevoir du public doit être surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel.

### ANNEXES

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

### CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

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

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

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les établissements recevant du public :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

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

### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'utilisation d'essences régionales est exigée.

Les surfaces imperméabilisées sont limitées à 20 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

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

Non réglementé.



## **TITRE III**

### **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

## **ZONE AU**

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

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

La zone AU est divisée en secteurs pour tenir compte des vocations respectives et des échéances probables d'ouverture à l'urbanisation :

- 2 AUh : secteur à vocation principale d'habitat, urbanisable après modification du PLU ; il correspond à un îlot foncier situé entre le chemin de la Croix-Rouge et la rue Saint-Louis.
- 2 AUm : secteur à vocation mixte, urbanisable après modification du PLU ; il correspond à un îlot foncier situé entre le chemin de la Croix-Rouge et la route de Jouy-sous-Thelle.

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

Est interdit :

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

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

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

#### **Dans le secteur 2 AUh**

- les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.

#### **Dans le secteur 2 AUm**

- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).
- les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.

#### **De plus, dans toute la zone AU**

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

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

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

### **I - Accès**

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

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

### **II - Voirie**

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

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

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

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

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

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

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

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

## **2. Eaux pluviales :**

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

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

## **III - Electricité**

Le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

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

Non réglementé.

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

### **Dans le secteur 2 AUh**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 40 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

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

### **Dans le secteur 2 AUm**

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 5 m de l'emprise de la RD 129 et de la rue du Château.

Pour les autres emprises publiques, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 40 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

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

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

### **Dans le secteur 2 AUh**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

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

### **Dans le secteur 2 AUm**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

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

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 25 % de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

### Définition de la hauteur au faîtage :

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

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

La hauteur maximale des bâtiments annexes à la construction principale à usage d'habitation est limitée à 5 m au faîtage.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

### ASPECT

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

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

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

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle. Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées ; il pourra alors être fait abstraction des règles concernant l'aspect extérieur des constructions.

### MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

## TOITURES

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R + 1) ; dans ce cas, la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises naturelles. La pose de panneaux solaires est autorisée.

## ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin en bois et des piscines couvertes, doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

## CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m ; elles seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures sur rue seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade, soit de grillages doublés de haies d'essences régionales.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

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

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

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
  - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.
- pour les établissements recevant du public :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.



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

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

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

L'utilisation d'essences régionales est exigée.

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

#### **Dans les secteurs 2 AUh et 2 AUm**

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

## **TITRE IV**

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

## **ZONE A**

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

Caractère de la zone : zone protégée en raison de la valeur agricole des terres.

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

Est interdit :

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

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

#### **I - Rappels :**

Dans les espaces boisés classés figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions prévues à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

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

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées sur l'îlot foncier de propriété supportant le siège d'exploitation.
- les installations classées ou non nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les occupations et utilisations du sol liées aux activités de tourisme, de commerce, et d'accueil en milieu rural, dans la mesure où ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole.
- les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

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

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

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

### **I - Accès**

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

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

### **II - Voirie**

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

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

Les chemins identifiés au règlement graphique (plan n°4e) doivent être conservés au titre de l'article L. 123-1-5(6°) du Code de l'Urbanisme.

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

### **I - Eau potable**

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

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

## **II - Assainissement**

### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise de la RD 115 et de la RD 129.

Cette marge est ramenée à 5 m pour les autres emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dont le retrait ne respecte pas les reculs prescrits ci-dessus, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

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

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

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

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 8 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées est limitée à 12 m au faîtage.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

### **ASPECT**

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

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

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

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs,...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

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

### **MATERIAUX**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

### **TOITURES**

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, ou d'ardoises naturelles. La pose de panneaux solaires est autorisée.



## ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin en bois, doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les citernes et les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure.

## CLOTURES

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses), à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

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

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

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

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

### ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

### PROTECTION PARTICULIÈRE

Les éléments du paysage identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; ils doivent être conservés en l'état.

### OBLIGATION DE PLANTER

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

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'utilisation d'essences régionales est exigée.

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

Non réglementé.

## **TITRE V**

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

## **ZONE N**

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

Caractère de la zone : zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages.

La zone N comprend un secteur NL à vocation de loisirs, il correspond au stade situé au sud du village.

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

Est interdit :

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

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

#### **I - Rappels :**

Dans les espaces boisés classés figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions prévues à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

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

##### **Dans le secteur NL**

- les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs.

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

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où elle ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.
- les constructions ou installations annexes à caractère privatif liés aux constructions à usage d'habitation existantes.
- l'extension ou la modification des installations existantes dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.
- les abris pour animaux à condition que leur surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et qu'ils soient fermés sur 3 côtés au maximum, dans une limite de 1 abri par unité de propriété.

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

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

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

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

### **I - Accès**

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

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

### **II - Voirie**

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

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

Les chemins identifiés au règlement graphique (plan n°4e) doivent être conservés au titre de l'article L. 123-1-5(6°) du Code de l'Urbanisme.

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

### **I - Eau potable**

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

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

## **II - Assainissement**

### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dont le retrait ne respecte pas le recul prescrit ci-dessus, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dont le retrait ne respecte pas le recul prescrit ci-dessus, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

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

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

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

Définition de la hauteur :

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

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 8 m au faîtage ; elle est limitée à 4 m pour les abris pour animaux autorisés.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

### **ASPECT**

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

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

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

### **ANNEXES**

Les citernes et les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure.

### **CLÔTURES**

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant.

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

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

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

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

### **ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

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

### **PROTECTION PARTICULIÈRE**

Les éléments du paysage identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; ils doivent être conservés en l'état.

### **OBLIGATION DE PLANTER**

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



Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'utilisation d'essences régionales est exigée.

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

Non réglementé.