

Département du Nord

**COMMUNE D'EMERCHICOURT**



**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**APPROBATION**

**VU POUR ETRE ANNEXE  
A LA DELIBERATION DU CONSEIL  
MUNICIPAL DU 19 JANVIER 2006**

---

**REGLEMENT**

---

Prescription d'élaboration par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2001

Document arrêté le 3 Décembre 2004

Document approuvé le 19 JAN. 2006



**ORGE**CO

siège social  
155 avenue Jean Lolive  
93695 – PANTIN CEDEX  
☎ 01.41.83.36.22  
☎ 01.41.71.06.37  
[orgeco.pantin@orgeco.fr](mailto:orgeco.pantin@orgeco.fr)

antenne Nord Pas de Calais  
33 quai d'Alsace  
59500 – DOUAI  
☎ 03.27.86.54.99  
☎ 03.27.08.16.21  
[orgeco.douai@orgeco.fr](mailto:orgeco.douai@orgeco.fr)

---

**SOMMAIRE**

<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>6</b>
<b>TITRE III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	<b>20</b>
<b>TITRE IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>29</b>
<b>TITRE IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>43</b>
	<b>CHAPITRE I ZONE A</b>	<b>44</b>
	<b>CHAPITRE II ZONE N</b>	<b>52</b>

---

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

---

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Ce règlement est établi en conformité avec les articles L.123-1, R.123-1, R.123-4 à R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

**Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune.**

### **ARTICLE 1 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

**Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :**

Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme.

- R 111.2 : salubrité et sécurité publiques
- R 111.3.2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R 111.4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
- R 111.14.2 : respect des préoccupations d'environnement
- R 111.15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R 111.21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

L'article L 130.1 du Code de l'urbanisme relatif aux espaces boisés classés.

Les articles L 111.8 à L 111.11, L 123.6 et L 313.2 du Code de l'Urbanisme et l'article L121.19 du nouveau Code Rural relatifs aux sursis à statuer.

Les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières ; elles sont reportées, à titre indicatif, dans le document «Servitudes d'Utilité Publique» et le plan qui lui est associé.

L'article L 421.4 relatif à l'utilité publique d'une opération.

L'article L 421.5 du Code de l'Urbanisme relatif à la desserte par les réseaux.

Les articles L 441.1 à L 441.3 et R 441.1 du Code de l'urbanisme relatif à l'édification de clôture.

Les articles R 443.1 à R 443.16 relatifs aux campings et au stationnement de caravanes.

Les articles R 444.1 à R 444.4 relatifs aux habitations légères de loisirs.

Les règles spécifiques aux lotissements.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions de la loi SRU portant modification au code de l'urbanisme art.R.123-4 et suivants, est divisé en quatre types de zones :

- zone urbaine multifonctionnelle, dite zone U,
- zone d'activités économiques, dite UE,
- zone à urbaniser dite zone AU,
- zones naturelles :
  - zone agricole, à protéger en raison de sa valeur agricole, dite zone A,
  - zone naturelle, à protéger en raison de la qualité du milieu naturel, dite zone N.

**La zone urbaine** dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de recevoir immédiatement des constructions et à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

Cette zone est délimitée conformément à la légende et repérées par l'indice **U** au plan.

Elle comporte **trois secteurs, Ua, Ub et Uc ainsi qu'un sous secteur Uca à assainissement non collectif.**

**La zone à vocation d'activité industrielle** dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de recevoir immédiatement des constructions et à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.

Cette zone est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice **UE** au plan.

**La zone à urbaniser**, partiellement équipée (1AU), destinée à être ouverte à l'urbanisation à court, moyen ou long terme et à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.

Cette zone est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice **1AU** au plan.

**Les zones naturelles**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V, qui couvrent :

**la zone agricole**, zone naturelle protégée réservée à l'agriculture, délimitée conformément à la légende, et repérée par l'indice **A** au plan.

**la zone naturelle**, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site et de son paysage, délimitée conformément à la légende, et repérée par l'indice **N** au plan. Elle comporte **un secteurs Ne** qui peut accueillir des équipements d'intérêt collectif de détente et de loisirs.

Le document graphique fait apparaître les périmètres de zone de risque liés aux anciennes carrières et autres cavités souterraines (cf. Obligations Diverses en annexes).

---

### **ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

Bâtiments existants de toute nature : lorsqu'un immeuble bâti existant 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 de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

### **ARTICLE 4 - MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT**

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et du Plan Local d'Urbanisme intervenant postérieurement, il est fait application de l'article L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 5 - RISQUES NATURELS**

**La commune est concernée par :**

- deux périmètres correspondant à l'existence d'anciennes carrières et cavités souterraines répertoriées (cf. plan de zonage et annexes),
- sur l'ensemble de la commune, un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait – gonflement des sols argileux - arrêté préfectoral du 19-04-2004 (cf. Obligations Diverses en annexes).

Par précaution il est donc conseillé de procéder à des sondages pour déterminer la nature et la portance des sols et pour éventuellement adapter les techniques de construction.

---

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES

---

## **ZONE U**

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

Zone urbaine multifonctionnelle qui comporte trois secteurs, Ua, Ub et Uc ainsi qu'un sous secteur Uca à assainissement non collectif :

- Ua - centre bourg et cité Lestienne, secteur de densité moyenne,
- Ub - hameau de l'église et rue J.P.Canonne secteurs de faible densité,
- Uc & Uca - ensemble de bâti rural en cours de mutation.

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

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés à l'article U2.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les établissements à usage d'activité industrielle.
- La création de sièges d'exploitation agricole.
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- Les terrains de camping et de caravanage aménagés, y compris le camping à la ferme.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément,
- Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.

---

**ARTICLE U 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES  
CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans l'ensemble de la zone sont admises les occupations et utilisations du sol de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.**

**Sont admis sous conditions particulières :**

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des types d'occupations et d'utilisations du sol autorisés.
- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les abris de jardin sous réserve qu'ils constituent le complément d'une habitation existante.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre est autorisée à condition que les travaux de reconstruction soient achevés dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre. La nouvelle construction devra cependant respecter les règles définies aux articles U3, U4, U11, U12, U13.

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

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

#### **1 - Accès**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, établie par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la sécurité routière. Leur aménagement doit être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

#### **2 - Voirie**

L'emprise des voies à créer doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Aucune voie susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

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

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

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

### **2 - Alimentation en eau industrielle**

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, après avoir reçu l'agrément des autorités compétentes.

### **3 - Assainissement**

#### *a - Eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration sur place, les aménagements nécessaires doivent être réalisés par le constructeur, conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, en vue d'un rejet au réseau d'assainissement. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement naturel des eaux pluviales.

#### *b - Eaux usées*

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Ce dispositif d'assainissement individuel devra être mis hors d'état de fonctionnement, dès lors que le raccordement de la construction est raccordé au réseau d'assainissement. Les sorties des eaux usées de toute construction seront réalisées de façon à être facilement raccordable au réseau futur.

#### *c - Eaux résiduaires industrielles*

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement doivent être rejetées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### **4 - Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

---

**ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

**En bordure de voie les constructions doivent être implantées :**

- soit à l'alignement (limite d'emprise publique) ou à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement ou alignement de fait),
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la ligne de recul qui s'y substitue,
- soit, en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines non frappées d'alignement.

Dans tous les cas, le bâtiment principal à usage d'habitation doit être situé dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux voiries privées, la limite de la voie se substituant à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas les règles ci-dessus ; dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue,
- aux bâtiments à reconstruire sur le même emplacement, après sinistre, par le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit, à condition que les travaux de reconstruction soient achevés dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre,
- aux bâtiments et équipements d'intérêt collectif,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

---

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

**La construction de bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée :**

- **à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement.**
- **à l'extérieur de la bande de 20 mètres visée ci-dessus sous conditions :**
  - que la construction soit adossée à un bâtiment existant sur le fond voisin, et réalise une unité de volume avec celui-ci (hauteur et profondeur identiques),
  - qu'il s'agisse de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt dont la hauteur au droit des limites séparatives n'excède pas 3,20 mètres par rapport au sol naturel initial avec une tolérance de 1,50 mètres pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.
  - qu' en cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre et reconstruits sur le même emplacement, par le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit, les travaux de reconstruction soient achevés dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre,

**Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesuré à l'égoût du toit et jamais inférieure à 3 mètres.**

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux travaux visant à améliorer les conditions de confort et d'utilisation des bâtiments existants,
- aux bâtiments et équipements d'intérêt collectif,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

---

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

Chaque unité foncière ne pourra recevoir qu'une seule construction principale à usage d'habitation.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux bâtiments reconstruits sur le même emplacement, après sinistre, par le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit, à condition que les travaux de reconstruction soient achevés dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre,
- aux constructions annexes (garages, abris de jardins, etc....),
- aux bâtiments et équipements d'intérêt collectif,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

**ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

---

## **ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent satisfaire simultanément aux conditions de hauteur relative et de hauteur absolue suivantes :

### **1 - Hauteur relative**

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé (  $H = L$  ).

Toutefois, si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 20 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

### **2 - Hauteur absolue**

La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser **9 mètres à l'égout du toit**. Une tolérance de 5 mètres est admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments indispensables à la construction.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux bâtiments et équipements d'intérêt collectif,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

**La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 8 mètres en tout point de la construction dans l'emprise des couloirs de lignes EDF.**

## **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Dispositions générales**

Le permis de construire 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.

### **2 - Dispositions particulières**

- Les affouillements et exhaussements de sol destinés à accompagner les constructions (talus, buttes) sont interdits s'ils ne résultent pas d'une stricte adaptation de la construction à un terrain dénivelé.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures sauf s'il répond à une composition générale d'ensemble.
- Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation doivent s'accorder avec la construction principale et respecter l'unité de l'ensemble du bâti ; les façades visibles des voies publiques des bâtiments doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal.
- Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie. Notamment, les murs pignons limitrophes d'une voie publique devront être traités en façades, ouvertes ou non.
- La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les habitations environnantes ; le recours à des toitures terrasses partielles est cependant toléré s'il répond à un projet architectural de qualité.
- Les modifications de façade, de couverture ou leur remise en état doivent respecter ou rétablir, dans la mesure du possible, les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien,
- Les constructions à usage d'activités ou de dépôts doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.
- Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnancement et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.
- Les transformateurs et coffrets de comptage électrique devront être intégrés aux volumes bâtis ou à la clôture.
- Les antennes de télévision et paraboles de réception par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.
- Les paraboles, en surplomb du domaine public, sont interdites.
- Les citernes, les réservoirs à gaz ou à mazout et toutes les installations similaires seront placées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

### 3 - Les clôtures

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.

**a. à l'alignement**, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, seront constituées :

- soit d'un mur bahut en matériaux traditionnels (pierre ou brique) ou identique à la construction, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre au maximum, doublé ou non de plantations ou surmonté d'un dispositif à clairevoie,
- soit d'un grillage rigide de type serrurerie doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

**b. en limite séparative**, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, seront constituées :

- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'un dispositif à claire voie, dont la partie pleine, en base, ne pourra excéder une hauteur de 0,50 mètre, doublé ou non d'une haie vive.

**c. les murs d'intimité** seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction et ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur par rapport au niveau du rez-de-chaussée et 20 mètres de longueur par rapport à l'alignement.

Ces dispositifs ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, activités marchandes, industrielles ou agricoles).

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

**Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.**

### **1 - Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :**

- a) pour les constructions à usage d'habitation :** il doit être aménagé au moins une aire de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher développée hors-oeuvre avec un minimum d'une place par logement ; pour les lotissements et immeubles collectifs 1 place de stationnement supplémentaire devra être réalisée par tranche de 5 logements, à l'usage des visiteurs.
- b) pour les constructions à usage industriel, commercial ou de service,** il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 3 emplois créés ou pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre nouvelle.
- c) pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,** le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur.

Les groupes de plus de deux garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposées sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est rendu nécessaire.

### **2 - Dispositions particulières :**

**Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :**

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées hors oeuvre nettes créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée hors-oeuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

Ces normes s'appliquent à toutes les opérations de logement à l'exception des opérations de logement social concernées par les dispositions relatives à la loi de la lutte contre l'exclusion :

- pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinées aux personnes défavorisées mentionné à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée,
- pour les autres constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés par l'Etat, une seule aire de stationnement sera exigée par logement.

**En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain le nombre de places nécessaires au stationnement,** le constructeur est autorisé à aménager, ou faire aménager, sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

---

**ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres, hormis les Places Publiques, doivent être aménagés en espaces verts, aires de jeux.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige répartis de manière homogène sur l'ensemble de l'aire, à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Dans toute opération de plus de 10 logements, une superficie au moins égale à 10 % de la surface totale doit être aménagée en espaces publics ou aire de jeux ouverts au public ; ces espaces publics peuvent constituer un complément aux emprises minimales des voiries ouvertes à la circulation automobile ( 8 mètres ) prévues à l'article U3 et être traités en mails plantés.

---

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable**

- au secteur **Ua** est fixé à 0.6,
- au secteur **Ub** est fixé à 0.4,
- au secteur **Uc** et au sous-secteur **Uca** est fixé à 0.15.

Il peut être porté à 1, dans le secteur **Ua**, pour les constructions dont le rez-de-chaussée est entièrement consacré à une activité commerciale ou artisanale.

Dans l'ensemble de la zone, la surface consacrée à l'amélioration des conditions d'habitabilité des constructions existantes (création de W. C., de salle de bain,...) n'est pas soumise au coefficient d'occupation du sol dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement (article R 112.2 du Code de l'Urbanisme).

**Le coefficient d'occupation du sol ne s'applique pas :**

- aux bâtiments et équipements d'intérêt collectif,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

---

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**A LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

---

## **ZONE UE**

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

#### **Zone d'activités industrielles Saint-Gobain.**

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

**Sont interdites :**

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article UE2.
- Toute amélioration, agrandissement ou reconstruction des bâtiments à usage d'habitation autre que ceux admis à l'article UE2.
- Les constructions agricoles,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés à l'article U2.
- L'ouverture de toute carrière.
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- Les terrains de camping et de caravanage aménagés,
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

---

**ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES  
CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans l'ensemble de la zone sont admises les occupations et utilisations du sol de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.**

**Sont admis sous conditions particulières :**

- Les établissements à usage d'activités industrielles comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation, l'amélioration, l'agrandissement ou la reconstruction des bâtiments à usage d'habitation existants destinés aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour la direction, le gardiennage, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements, bâtiments, installations et services généraux de la zone.
- Les services ou équipements collectifs (cantine, restaurant d'entreprise, hébergement provisoire) dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités de la zone.

---

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

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

#### **1 - Accès**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, établie par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la sécurité routière. Leur aménagement doit être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques sans manœuvre sur la voie publique.

#### **2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par une voirie répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques des voies (notamment des voies sans issue) doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées au titre de l'article R.111-10 du Code de l'Urbanisme, à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

### **2 - Alimentation en eau industrielle**

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, après avoir reçu l'agrément des autorités compétentes.

### **3 - Assainissement**

#### *a - Eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration sur place, les aménagements nécessaires doivent être réalisés par le constructeur, conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, en vue d'un rejet au réseau d'assainissement. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement naturel des eaux pluviales.

#### *b - Eaux usées*

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Ce dispositif d'assainissement individuel devra être mis hors d'état de fonctionnement, dès lors que le raccordement de la construction est raccordé au réseau d'assainissement. Les sorties des eaux usées de toute construction seront réalisées de façon à être facilement raccordable au réseau futur.

#### *c - Eaux résiduaires industrielles*

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement doivent être rejetées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### **4 - Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

---

**ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Sans objet.

**ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites de zone doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment sans être inférieure à 15 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions de bâtiments liés à une activité existante,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

---

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres et de 4 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

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

L'emprise au sol ne devra pas dépasser 60% de l'unité foncière et la totalité des surfaces imperméabilisées ne pourra excéder 70 % de la surface totale de la parcelle.

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

La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser **25 mètres à l'égout du toit**.

Ne sont pas pris en compte les tours de traitements, les conduits ou cheminées d'évacuation de vapeurs ou fumées ainsi que les dispositifs ou appareillage externe nécessaires à la bonne marche de l'installation.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 8 mètres en tout point de la construction dans l'emprise des couloirs de lignes EDF.

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

### **1 - Dispositions générales**

L'ensemble des bâtiments, quelque soit leur destination, les terrains utilisés ou non, les aires de stationnement, de dépôts, de stockage, etc . . . doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone n'en soient pas altérés.

De façon générale, toute forme de stockage de matériel ou de tout type de produit est interdite à l'extérieur des bâtiments. Lorsque pour des raisons de contraintes techniques et de sécurité, des zones de stockage s'avéraient indispensables à l'activité, elles seront rendues invisibles par un écran végétal de plantations diversifiées.

En terme de volumétrie, les bâtiments devront être simples et créer des ensembles cohérents avec l'existant.

### **2 - Dispositions particulières**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures sauf s'il répond à une composition générale d'ensemble.
- Les bâtiments, annexes et installations liées à la distribution d'énergie devront présenter une architecture simple et soignée et un aspect s'harmonisant avec les éléments voisins ainsi qu'avec l'ensemble de la zone.
- Les façades arrières et latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elle.
- Les citernes, les réservoirs à gaz ou à mazout et toutes les installations similaires seront placées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- Toute extension d'un bâtiment déjà implanté devra se faire dans le respect des volumes, des trames constructives et des matériaux de construction du bâtiment initial.

### **3 - Les toitures**

Les matériaux utilisés en couverture ne seront ni brillants, ni réfléchissants.

### **4 - Les clôtures**

Les clôtures devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation. Leur hauteur totale n'excédera pas 2.50 mètres.

---

**ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles (véhicules de livraison, du personnel et des visiteurs) doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des emprises publiques.

Les aires de stationnement seront accompagnées par des écrans de végétation et plantées d'arbres de haute tige.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres de toute construction, hors aires de stationnement et aires de service, seront aménagées en espaces verts avec aires engazonnées, plantations arbustives et arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup>.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

---

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

---

## **ZONE 1AU**

**Il s'agit d'une zone naturelle, insuffisamment équipée, ouverte immédiatement à l'urbanisation à vocation dominante d'habitat.**

La réalisation des constructions y est subordonnée à la réalisation des équipements publics nécessaires (voirie et réseaux divers).

L'urbanisation n'y est admise que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

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

**Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés à l'article 1AU2.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les établissements à usage d'activité industrielle.
- Les constructions à usage de commerce d'une surface hors œuvre nette supérieure à 500 m<sup>2</sup>.
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments agricole.
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- Les terrains de camping et de caravanage aménagés, y compris le camping à la ferme.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément,
- Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

---

**ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES  
CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans l'ensemble de la zone sont admises les occupations et utilisations du sol de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.**

**Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une opération d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone :**

- Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- aux bâtiments et équipements d'intérêt collectif,
- Les bâtiments à usage de commerces ou d'artisanat (sous réserve que ces constructions ne soient pas soumises au régime d'autorisation des installations classées),
- L'aménagement, l'agrandissement, la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que ces travaux soient destinés à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité et qu'il n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- Les clôtures,
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés.

---

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

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

#### **1 - Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la sécurité routière. Leur aménagement doit être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

#### **2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques des voies (notamment des voies sans issue) doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Aucune voie susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTTE PAR LES RESEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles L 111-9 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

### **2 - Alimentation en eau potable industrielle**

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, en accord avec les autorités compétentes.

### **3 - Assainissement**

#### *a - Eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration sur place, les aménagements nécessaires doivent être réalisés par le constructeur, conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, en vue d'un rejet au réseau d'assainissement. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement naturel des eaux pluviales.

#### *b - Eaux usées*

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Ce dispositif d'assainissement individuel devra être mis hors d'état de fonctionnement, dès lors que le raccordement de la construction est raccordé au réseau d'assainissement. Les sorties des eaux usées de toute construction seront réalisées de façon à être facilement raccordable au réseau futur.

#### *c - Eaux résiduaires industrielles*

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement doivent être rejetées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### **4 - Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

---

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

Sans objet.

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

**En bordure de voie les constructions doivent être implantées :**

- soit à l'alignement (limite d'emprise publique) ou à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement ou alignement de fait),
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la ligne de recul qui s'y substitue,

**En outre, les constructions doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.**

Dans tous les cas, le bâtiment principal à usage d'habitation doit être situé dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux voiries privées, la limite de la voie se substituant à l'alignement.

---

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

**La construction de bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement.**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être imposées ou autorisées :

- lorsque la construction est adossée à un bâtiment existant sur le fond voisin, et réalise une unité de volume avec celui-ci (hauteur et profondeur identiques),
- dans le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre et reconstruits sur le même emplacement, par le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit, à condition que les travaux de reconstruction soient achevés dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre,

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesuré à l'égoût du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux travaux visant à améliorer les conditions de confort et d'utilisation des bâtiments existants,
- aux bâtiments reconstruits sur le même emplacement, après sinistre, par le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit, à condition que les travaux de reconstruction soient achevés dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre,
- aux bâtiments et équipements d'intérêt collectif,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

---

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

Chaque unité foncière ne pourra recevoir qu'une seule construction principale à usage d'habitation.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux travaux visant à améliorer les conditions de confort et d'utilisation des bâtiments existants,
- aux bâtiments reconstruits sur le même emplacement, après sinistre, par le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit, à condition que les travaux de reconstruction soient achevés dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre,
- aux bâtiments et équipements d'intérêt collectif,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

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

Sans objet.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent satisfaire simultanément aux conditions de hauteur relative et de hauteur absolue suivantes :

### **1 - Hauteur relative**

La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé (  $H = L$  ).

Toutefois, si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 20 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

### **2 - Hauteur absolue**

La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser **9 mètres à l'égout du toit**. Une tolérance de 5 mètres est admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments indispensables à la construction.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux bâtiments et équipements d'intérêt collectif,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 8 mètres en tout point de la construction dans l'emprise des couloirs de lignes EDF.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Dispositions générales**

Le permis de construire 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.

### **2 - Dispositions particulières**

- Les affouillements et exhaussements de sol destinés à accompagner les constructions (talus, buttes) s'ils ne résultent pas d'une stricte adaptation de la construction à un terrain dénivelé.
- Les rez-de-chaussée surélevés sont interdits : le seuil d'entrée du rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,60 mètres du niveau du trottoir sauf en cas de garage enterré ou semi-enterré où elle peut être portée à 0,90 mètres.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures sauf s'il répond à une composition générale d'ensemble.
- Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation doivent s'accorder avec la construction principale et respecter l'unité de l'ensemble du bâti; les façades visibles des voies publiques des bâtiments doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal.
- Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie. Notamment, les murs pignons limitrophes d'une voie publique devront être traités en façades, ouvertes ou non.
- La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les habitations environnantes; le recours à des toitures terrasses partielles est cependant toléré s'il répond à un projet architectural de qualité.
- Les transformateurs et coffrets de comptage électrique devront être intégrés aux volumes bâtis ou à la clôture.
- Les antennes de télévision et paraboles de réception par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.
- Les paraboles, en surplomb du domaine public, sont interdites.
- Les citernes, les réservoirs à gaz ou à mazout et toutes les installations similaires seront placées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

### 3 - Les clôtures

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.

**a. à l'alignement**, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, seront constituées :

- soit d'un mur bahut en matériaux traditionnels (pierre ou brique) ou identique à la construction, d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre au maximum, doublé ou non de plantations ou surmonté d'un dispositif à clairevoie,
- soit d'un grillage rigide de type serrurerie doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

**b. en limite séparative**, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, seront constituées :

- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'un dispositif à claire voie, dont la partie pleine, en base, ne pourra excéder une hauteur de 0,50 mètre, doublé ou non d'une haie vive.

**c – lorsque la limite séparative se superpose à une limite de zone naturelle (A ou N)**, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, sont obligatoires et seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

**d – les murs d'intimité** seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction et ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur par rapport au niveau du rez-de-chaussée et 20 mètres de longueur par rapport à l'alignement.

Ces dispositifs ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes techniques inhérentes à la destination de la clôture (équipements publics, terrains de sports, activités marchandes, industrielles ou agricoles).

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet..

### **1 - Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :**

- a) pour les constructions à usage d'habitation** : il doit être aménagé au moins une aire de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher développée hors-oeuvre avec un minimum d'une place par logement ; pour les lotissements et immeubles collectifs 1 place de stationnement supplémentaire devra être réalisée par tranche de 5 logements, à l'usage des visiteurs.
- b) pour les ensembles de logements pour personnes âgées** :
  - . inférieurs à 30 logements ou chambres : il doit être aménagé au moins une place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre nette à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs,
  - . égaux ou supérieurs à 30 logements ou chambres : il doit être aménagé au moins une place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et une place par 140m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre nette pour les logements ou chambres supplémentaires.
- c) pour les constructions à usage commercial ou de service**, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre sauf lorsque celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup>. Toutefois, en cas de réalisation de commerces groupés, c'est la superficie de l'ensemble qui est prise en compte pour l'application de la règle.
- d) pour les équipements publics ou d'intérêt collectif**, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur.

Les groupes de plus de deux garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposées sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est rendu nécessaire.

## 2 - Dispositions particulières :

### Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées hors œuvre nettes créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée hors-œuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

### Ces normes s'appliquent à toutes les opérations de logement à l'exception des opérations de logement social concernées par les dispositions relatives à la loi de la lutte contre l'exclusion :

- pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinées aux personnes défavorisées mentionné à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée,
- pour les autres constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés par l'Etat, une seule aire de stationnement sera exigée par logement.

**En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain le nombre de places nécessaires au stationnement**, le constructeur est autorisé à aménager, ou faire aménager, sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les espaces libres, hormis les Places Publiques, doivent être aménagés en espaces verts, aires de jeux.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige répartis de manière homogène sur l'ensemble de l'aire, à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Dans toute opération de plus de 10 logements, une superficie au moins égale à 10 % de la surface totale doit être aménagée en espaces publics ou aire de jeux ouverts au public ; ces espaces publics peuvent constituer un complément aux emprises minimales des voiries ouvertes à la circulation automobile ( 8 mètres ) prévues à l'article U3 et être traités en mails plantés.

---

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

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à la zone 1AU est égal à 0,50.**

Dans l'ensemble de la zone, la surface consacrée à l'amélioration des conditions d'habitabilité des constructions existantes (création de W.C., de salle de bain, ... ) n'est pas soumis au coefficient d'occupation du sol, dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages, bâtiments et équipements d'intérêt collectif,

---

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES

---

## **CHAPITRE I**

### **ZONE A**

Il s'agit d'une zone naturelle, protégée en raison de son intérêt agricole.

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

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

##### **I. Rappel :**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au Titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

##### **II. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément mentionnées à l'article A 2, notamment :**

- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés à l'article A2.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les sous-sols.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles directement liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'activité industrielle, de commerce ou d'entrepôts.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- Les terrains de camping et de caravanage aménagés.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

---

**ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****I. Rappel :**

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- L'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme (alinéa 2) stipule que « l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à la déclaration prévue au premier alinéa du présent article » .
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

**II. Dans l'ensemble de la zone sont admises les occupations et utilisations du sol de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.**

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des types d'occupations et d'utilisations du sol autorisés.
- L'exploitation des matériaux constituant les cavaliers des voies ferrées HBNPC désaffectées à condition qu'elle réponde à un projet d'aménagement de la trame verte communautaire.
- Les activités de caractère agricole ressortant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Les constructions et extensions à usage agricole ainsi que les maisons d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'activité agricole.
- L'extension et la transformation de bâtiments et installations existants, pour des activités de diversification agricole, d'accueil ou d'hébergement, dans la limite de 250 m2 de superficie hors-œuvre nette totale et dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Le camping à la ferme.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre est autorisée à condition que les travaux de reconstruction soient achevés dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre.
- La construction de garages desservant les habitations existantes, dans la limite nécessaire à la satisfaction des besoins de ces habitations.
- Les ouvrages visant à produire de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent (éoliennes) ainsi que toute installation nécessaire à leur bonne mise en œuvre, à leur fonctionnement et leur entretien, dans la mesure où ils ne sont pas destinés à l'autoconsommation et qu'ils ne compromettent pas le caractère de la zone.

---

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

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, établie par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

La voirie et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la sécurité routière. Leur aménagement doit être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

---

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

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

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

### **2 - Alimentation en eau industrielle**

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, après avoir reçu l'agrément des autorités compétentes.

### **3 - Assainissement**

#### *a - Eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration sur place, les aménagements nécessaires doivent être réalisés par le constructeur, conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, en vue d'un rejet au réseau d'assainissement. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement naturel des eaux pluviales.

#### *b - Eaux usées*

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Ce dispositif d'assainissement individuel devra être mis hors d'état de fonctionnement, dès lors que le raccordement de la construction est raccordé au réseau d'assainissement. Les sorties des eaux usées de toute construction seront réalisées de façon à être facilement raccordable au réseau futur.

#### *c - Eaux résiduaires industrielles*

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement doivent être rejetées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### **4 - Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

---

**ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

**En bordure de voie, aucune construction ne peut être édifée à moins de :**

- 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas les règles ci-dessus; dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue,
- aux bâtiments à reconstruire sur le même emplacement, après sinistre, par le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit, à condition que les travaux de reconstruction soient achevés dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

---

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments ou d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 1 niveau, combles inclus, au dessus du rez-de-chaussée ("R+1") ; la hauteur des constructions à usage agricole ne pourra excéder 15 mètres au faitage.

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 8 mètres en tout point de la construction dans l'emprise des couloirs de lignes EDF.

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

### **1 - Dispositions générales**

Le permis de construire 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.

### **2 - Dispositions particulières**

- Les affouillements et exhaussements de sol destinés à accompagner les constructions (talus, buttes) sont interdits, s'ils ne résultent pas d'une stricte adaptation de la construction à un terrain dénivelé.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures sauf s'il répond à une composition générale d'ensemble.
- Les modifications de façade, de couverture ou leur remise en état doivent respecter ou rétablir, dans la mesure du possible, les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien,
- Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation doivent s'accorder avec la construction principale et respecter l'unité de l'ensemble du bâti; les façades visibles des voies publiques des bâtiments doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal.
- La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les habitations environnantes; les ouvertures en toiture doivent être de type châssis ou lucarne.
- Les antennes de télévision et paraboles de réception par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.
- Les transformateurs et coffrets de comptage électrique devront être intégrés aux volumes bâtis ou à la clôture.

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.

---

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE II**

### **ZONE N**

**Il s'agit d'une zone naturelle, protégée en raison de la qualité du site et de son paysage. Elle comporte un secteurs Ne qui peut accueillir des équipements d'intérêt collectif de détente et de loisirs.**

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

###### **I. Rappel :**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au Titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

###### **II. Sont interdites**

**Dans l'ensemble de la zone toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément mentionnées à l'article N2, notamment :**

- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés à l'article 2.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2.
- Les sous-sols.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les constructions à usage d'activité agricole, d'activité industrielle, de commerce ou d'entrepôts.
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- Les terrains de camping et de caravanage aménagés.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

---

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **I. Rappel :**

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques
- L'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme (alinéa 2) stipule que « l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à la déclaration prévue au premier alinéa du présent article » .
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

### **II. Sont admises les occupations et utilisations du sol de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des types d'occupations et d'utilisations du sol autorisés.
- L'exploitation des matériaux constituant les cavaliers des voies ferrées HBNPC désaffectées à condition qu'elle réponde à un projet d'aménagement de la trame verte territoriale.
- Les activités de caractère agricole ressortant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de superficie hors-œuvre nette totale.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre est autorisée à condition que les travaux de reconstruction soient achevés dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre.

#### **Dans le secteur Ne**

- Les bâtiments et équipements d'intérêt collectif à vocation sportive ou de loisirs, y compris les équipements de restauration et d'hébergement . . . (équipement touristique), les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour en assurer la direction, la surveillance ou la sécurité ainsi que les parcs de stationnement et tous travaux rendus nécessaires pour permettre l'accès aux piétons, voitures et véhicules de service ou de sécurité dans les différentes parties de la zone à condition qu'ils répondent à un projet d'aménagement de la trame verte territoriale.

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, établie par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

La voirie et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la sécurité routière. Leur aménagement doit être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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

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

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **2 - Assainissement**

##### *a - Eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration sur place, les aménagements nécessaires doivent être réalisés par le constructeur, conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, en vue d'un rejet au réseau d'assainissement. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement naturel des eaux pluviales.

##### *b - Eaux usées*

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Ce dispositif d'assainissement individuel devra être mis hors d'état de fonctionnement, dès lors que le raccordement de la construction est raccordé au réseau d'assainissement. Les sorties des eaux usées de toute construction seront réalisées de façon à être facilement raccordable au réseau futur.

#### **3 - Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

---

**ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

**En bordure de voie, aucune construction ne peut être édifée à moins de :**

- 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas les règles ci-dessus; dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue,
- aux bâtiments à reconstruire sur le même emplacement, après sinistre, par le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit, à condition que les travaux de reconstruction soient achevés dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre,
- aux bâtiments et équipements d'intérêt collectif,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions de bâtiments ou d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

---

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain.

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

Sans objet.

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à **1 niveau, combles inclus, au dessus du rez-de-chaussée ("R+1")** ; il n'est pas fixé de limite pour les autres constructions.

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

### **1 - Dispositions générales**

Le permis de construire 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.

### **2 - Dispositions particulières**

- Les affouillements et exhaussements de sol destinés à accompagner les constructions (talus, buttes) sont interdits, s'ils ne résultent pas d'une stricte adaptation de la construction à un terrain dénivelé.
- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures sauf s'il répond à une composition générale d'ensemble.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec les constructions existantes et le paysage
- Les antennes de télévision et paraboles de réception par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.
- Les transformateurs et coffrets de comptage électrique devront être intégrés aux volumes bâtis ou à la clôture.

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.

---

**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**

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige répartis de manière homogène sur l'ensemble de l'aire, à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.