

DEPARTEMENT DE L' AISNE

Commune de SOMMETTE-EAUCOURT

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document n°3.1 : Pièce écrite

"Vu pour être annexé à la
délibération du

16 Mai 2015

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



géogram
ENVIRONNEMENT - URBANISME

GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

Sommaire

1^{ERE} PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES	3
Article 1 - Champs d'application territoriale du plan	4
Article 2 - Division du territoire en zones.....	4
2^{EME} PARTIE : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7	
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone U	8
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UE	14
3^{EME} PARTIE : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
.....	19
Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A.....	20
4^{EME} PARTIE : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	
NATURELLES	25
Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N.....	26

1^{ère} Partie :

Dispositions générales



Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme, actuellement en vigueur¹.

En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront. En cas d'interprétations différentes entre le dessin et le texte, le texte prévaudra.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SOMMETTE-EAUCOURT délimité aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n°4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U.

Les zones urbaines (dites zones U) sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Sur le territoire de SOMMETTE-EAUCOURT, on distingue les zones U et UE :

- **La zone U**, zone d'habitat qui regroupe le village de Sommette et la cité de Malakoff. Il compte un secteur Ur, correspondant au hameau d'Eaucourt où les reculs seront différenciés pour tenir compte de la structure foncière.

- **La zone UE** : zone réservée aux activités économiques.

Les zones agricoles

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A.

¹ Dans l'attente des décrets d'application de la loi ALUR.

La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend *un secteur Ab*, pour tenir compte des habitations isolées.

Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N.

La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend *le secteur Nj*, secteur de jardins.

Objets de la réglementation

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions figurant aux titres III, IV, V, VI du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre II, chaque chapitre compte un corps de règle en quinze articles² :

- **Article 1** - Occupations et utilisations du sol interdites
- **Article 2** - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- **Article 3** - Accès et voirie
- **Article 4** - Desserte par les réseaux
- **Article 5** - Caractéristiques des terrains
- **Article 6** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- **Article 7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- **Article 8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- **Article 9** - Emprise au sol
- **Article 10** - Hauteur maximum des constructions
- **Article 11** - Aspect extérieur

² Dans l'attente des décrets d'application, le présent règlement tient d'ores et déjà compte de la suppression de la possibilité de réglementer le Coefficient d'Occupation des Sols.

- **Article 12** - Obligations de réaliser des places de stationnement
- **Article 13** - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés, Jardins
- **Article 14** – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- **Article 15** – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- ✓ **Les Espaces Boisés Classés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.
- ✓ **Les chemins de randonnées inscrits au P.D.I.P.R. ;**
- ✓ **Les Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Parking.	1 000 m ²	COMMUNE

2^{ème} Partie :

Dispositions applicables aux zones urbaines



CHAPITRE 1 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

ARTICLE U 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- ↳ Les installations classées pour la protection de l'environnement hors des cas mentionnés à l'article 2 ;
- ↳ L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- ↳ Les terrains de camping-caravaning et le stationnement isolé des caravanes ;
- ↳ Les garages de caravanes à ciel ouvert.

ARTICLE U 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

Sont autorisés sous condition :

- ↳ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population.
- ↳ les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour dont notamment les véhicules de défense contre l'incendie.

La largeur minimale de l'emprise des nouvelles voies publiques sera de 5,50m.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

Le branchement sur un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès qu'il sera réalisé.

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

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- ↳ soit en alignement des voies de desserte existantes, modifiées ou à créer ;
- ↳ soit en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement des voies.

Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle doit être édifiée en respectant le même retrait que le bâtiment existant, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu.

Dans le secteur Ur, le recul minimum sera de 5 mètres.

En cas d'aménagement ou d'extension de construction existante, le projet devra respecter la même implantation que le bâtiment préexistant.

En cas de sinistre de constructions ne respectant par ces règles à la date d'approbation du PLU, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

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

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

En bordure des voies, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou, le cas échéant, de la limite de la marge de reculement qui s'y substitue.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les agrandissements de bâtiments existants peuvent être réalisés en respectant le même retrait que les bâtiments qu'ils étendent.

En cas de sinistre de constructions ne respectant par ces règles à la date d'approbation du PLU, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, ni pour les équipements collectifs.

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

Les constructions non contiguës devront être édifiées avec une distance minimale de 4 mètres.

En cas de sinistre de constructions ne respectant par ces règles à la date d'approbation du PLU, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 8 mètres à l'égout des toitures. Celle des autres constructions ne peut dépasser 4 mètres à l'égout des toitures.

En cas de construction en mitoyenneté avec deux constructions existantes, la hauteur devra être au moins égale à une des deux constructions mitoyennes existantes.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques, architecturales ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- ↳ les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt collectif ;
- ↳ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- ↳ les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits :

- ↳ les constructions à caractère précaire (constructions légères, containers, mobil homes...);

- ↳ les garages en préfabriqués constitués de plaques de ciment armé, scellées entre des poteaux d'ossature en béton armé formant des saillies sur la face externe des parois.
- ↳ l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être couverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings.

11.2 Toitures et couvertures

Les constructions pourront comporter des toitures à 1, 2 ou 4 pentes couvertes en ardoises, tuiles plates, vieilles, tuiles mécaniques petit moule, vieilles ou matériaux de substitution de teintes similaires et d'appareillage identique.

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.3 Garages et bâtiments annexes

Les garages accolés aux habitations, ainsi que les bâtiments annexes visibles de la chaussée doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

11.4 Clôtures

Les clôtures devront être de style sobre, dépouillé et seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions principales.

Les clôtures sur voie devront être constituées soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, soit par un mur bahut de 0,50 m de hauteur minimum surmonté ou non de grilles ou grillages, la hauteur totale de l'ouvrage ne dépassant pas 2,10 m.

11.5. Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons «écologiques» recourant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

ARTICLE U 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré sur la parcelle. En particulier, il est exigé :

Pour les constructions neuves à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ;

Les logements aidés ne seront pas soumis à ces règles.

Pour les immeubles d'habitation : 1,5m² destinés au stationnement des vélos par logement ;

Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente : 1 place de stationnement pour 20 mètres carrés de surface de vente ;

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 15 m² de surface de plancher ;

Pour les immeubles à usage principal de bureaux : 1,5% de la surface de plancher.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parties de parcelles libres devant toute construction ou installation doivent être aménagées en espaces verts.

ARTICLE U 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- ↳ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ↳ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- ↳ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ↳ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- ↳ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE U 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 2 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ↪ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- ↪ Les terrains de camping-caravaning et le stationnement isolé des caravanes ;
- ↪ Les garages de caravanes à ciel ouvert.
- ↪ L'ouverture de toute carrière ;
- ↪ Les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés à l'article 2.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ↪ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement.
- ↪ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- ↪ Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport d'électricité.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est, inconstructible. A moins que son propriétaire n'obtienne une autorisation de passage aménagé sur un fonds voisin avec dédommagement.

Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et avoir une largeur d'au moins 5 m sur la voie publique ou privée.

Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manoeuvre.

Les voies publiques desservant les terrains industriels devront avoir une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur pour une plate-forme minimale de 8 mètres d'emprise.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour dont notamment les véhicules de défense contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Eaux usées

Dans les zones desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

4.3. Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur tout le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les constructeurs devront se conformer à l'avis des services municipaux. Sont rappelés les articles 640 et 641 du Code civil relatifs au libre écoulement des eaux naturelles.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, toute construction nouvelle devra respecter un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

En cas de sinistre de constructions ne respectant par ces règles à la date d'approbation du PLU, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

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

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres.

En cas de sinistre de constructions ne respectant par ces règles à la date d'approbation du PLU, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

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

Il n'est pas fixé de règle sauf réglementation applicable pour la sécurité contre l'incendie.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 60 %.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage. Toutefois une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'elle est justifiée par des raisons techniques liées à la nature de l'activité à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage soit prise en compte.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.

Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings grossiers, carreaux de plâtre, brique creuses) est interdit.

Les teintes des murs et bardages devront être de couleurs harmonieuses, excluant le blanc.

Sont interdits les couleurs vives ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.

Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

Clôtures sur rue : elles seront constituées d'un dispositif simple, à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Les clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité ; elles devront être peintes ou enduites.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle. Il est exigé :

- ✓ **Pour les constructions autorisées** : 1 place minimum de stationnement par 25m² de surface de plancher ; cette norme pouvant être modifiée en fonction du nombre de visiteurs envisageables, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.
- ✓ **Pour les immeubles d'habitation** : 1,5m² destinés au stationnement des vélos par logement ;
- ✓ **Pour les immeubles à usage principal de bureaux** : 1,5% de la surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UE 13 - ESPACES VERTS DE PLANTATIONS

Les espaces libres intérieurs indépendamment des aires de stationnement et d'évolution doivent être aménagés en espaces verts, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 5 % de la surface totale de la parcelle.

Les aires de stationnement qu'elles soient publiques ou privées doivent être plantées.

Des plantations devront être prévues sous forme de haies denses ou de plantation d'arbres d'essences locales en limite de parcelles lorsqu'elles ci jouxtent les terres agricoles dans un souci d'intégration paysagère et pour mieux appréhender la transition entre les espaces agricoles et les extensions urbaines.

Il pourra être imposé la création de rideaux d'arbres dans les espaces libres intérieurs, toutes les fois que les activités, en raison de leur volume ou de leur aspect, ne pourront s'intégrer dans le paysage environnant.

**ARTICLE UE 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

- ↳ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- ↳ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;

**ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

3^{ème} Partie :

Dispositions applicables aux zones agricoles



CHAPITRE UNIQUE : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ↪ Les constructions incompatibles avec l'exercice des activités agricoles ;
- ↪ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ↪ L'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé ;

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITION

Sont admis sous conditions :

- ↪ la création, les aménagements et extensions de constructions liées et nécessaires à une exploitation agricole ;
- ↪ les constructions à usage d'habitation, de commerce ou de bureau liées et nécessaires à une exploitation agricole ;
- ↪ les constructions liées et nécessaires à la diversification des activités agricoles ;
- ↪ les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises ;
- ↪ la construction d'ouvrages publics et d'installations à usage d'équipement collectif ou d'intérêt général, tels que notamment les constructions et installations liées à la production d'énergie renouvelable (aérogénérateurs, postes électriques, mât de mesure...).

Dans le secteur Ah, sont également admis :

- ↪ Les aménagements et extensions des constructions existantes ;
- ↪ Les annexes et dépendances des constructions existantes ;
- ↪ La reconstruction après sinistre dans la limite de la surface de plancher détruite.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour recevoir les constructions ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation de sols envisagé et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

L'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ *Eaux résiduaires professionnelles* : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sous contrôle des services compétents.
- ✓ *Eaux pluviales* : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres en retrait de l'alignement des voies de circulation.

Des dérogations aux dispositions ci-contre pourront toutefois être accordées pour des constructions existantes qui seraient susceptibles d'être agrandies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour des raisons techniques ou fonctionnelles à la construction d'ouvrages publics et d'installations à usage d'équipement collectif ou

d'intérêt général, tels que notamment les constructions et installations liées à la production d'énergie renouvelable (aérogénérateurs, postes électriques, mât de mesure...).

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

Les murs des constructions à usage d'habitation, percés de baies doivent être éloignés des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres s'il s'agit d'un pignon et à la hauteur de la construction avec un minimum de 5 m s'il s'agit de façade.

Les autres constructions qui ne sont pas implantées en limite de propriété doivent être éloignées de ces limites d'une distance minimale de 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour des raisons techniques ou fonctionnelles aux ouvrages publics et aux constructions d'équipements d'intérêt général dans la mesure où il n'y a pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

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

Les constructions non contiguës devront se réserver un espace libre au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8 mètres mesurés à l'égout des toitures.

La hauteur des autres constructions à usage agricole ne peut excéder 16 mètres. Toutefois des dérogations de hauteur, en ce qui les concerne, pourront être accordées, après consultation des services intéressés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour des raisons techniques ou fonctionnelles aux ouvrages publics, aux aérogénérateurs et aux constructions d'équipements d'intérêt général.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent porter atteinte ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits :

- ↳ les constructions à caractère précaire (constructions légères, containers, mobil homes...), à l'exception des ouvrages de raccordement électrique liés à la production d'énergie renouvelable ;
- ↳ les garages en préfabriqués constitués de plaques de ciment armé, scellées entre des poteaux d'ossature en béton armé formant des saillies sur la face externe des parois.
- ↳ l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être couverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings.

11.2 Toitures et couvertures

Les constructions pourront comporter des toitures à 1, 2 ou 4 pentes couvertes en ardoises, tuiles plates, vieilles, tuiles mécaniques petit moule, vieilles ou matériaux de substitution de teintes similaires et d'appareillage identique.

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.3 Garages et bâtiments annexes

Les garages accolés aux habitations, ainsi que les bâtiments annexes visibles de la chaussée doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

11.4 Clôtures

Les clôtures qui pourraient être édifiées devront avoir un caractère simple et rustique s'intégrant parfaitement dans le paysage.

11.5. Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons « écologiques » recourant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Pour les bâtiments agricoles les mêmes normes devront être respectées avec pour les matériaux de couverture la tôle grandes ondes de tonalité rouge brun ou ardoise. Le bac acier est autorisé.

ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

En conséquence, les terrains supportant des constructions ou affectés à des activités agricoles, devront être aménagés pour permettre le stationnement des véhicules à l'intérieur de ceux-ci.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions autorisées qui, par leur forme, leur aspect ou leur nature ne peuvent s'intégrer dans le paysage, devront être ceinturées par des plantations d'arbres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour des raisons techniques ou fonctionnelles aux constructions d'ouvrages publics et installations à usage d'équipement collectif ou d'intérêt général.

**ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

4^{ème} Partie :

Dispositions applicables aux zones naturelles



CHAPITRE UNIQUE : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- ↳ Les constructions de toute nature ;
- ↳ Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- ↳ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ↳ L'ouverture et l'exploitation de carrière ;

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- ↳ Les constructions nécessaires aux activités de tourisme, de loisirs, de la chasse et de la pêche.
- ↳ Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises ;
- ↳ Les extensions mesurées de constructions existantes ;
- ↳ La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général ;

Dans le secteur Nj : les abris de jardin si leur surface ne dépasse pas 20 m². Leur nombre est limité à 2 par unité foncière.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions autorisées doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. En outre, les constructions doivent être disposées de telle sorte qu'elles permettent l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions autorisées peut être réalisée par des

captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

4.2. Assainissement

Si les constructions autorisées sont dans l'impossibilité d'évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées seront de 4 mètres au maximum à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour des raisons techniques ou fonctionnelles aux ouvrages publics et aux constructions d'équipements d'intérêt général dans la mesure où il n'y a pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

ARTICLE N 11 – ASPECTS EXTERIEURS

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « 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 ouvrage 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 ».

Les constructions autorisées doivent présenter une simplicité de volume et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Les clôtures devront avoir un caractère simple et rustique s'intégrant parfaitement dans le paysage.

ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.