

D É P A R T E M E N T   D E   L ' A I S N E

*Commune de*  
*VEUILLY-LA-POTERIE*

# Plan Local d'Urbanisme

## RÈGLEMENT

**Document n°3.1 : Pièce écrite**

"Vu pour être annexé à  
l'arrêté du

décidant de la mise à  
enquête du  
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et  
Signature du Maire :



# Sommaire

## Table des matières

|                                                                                                                                |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>                                                                                  | <b>1</b>        |
| <b><u>LEXIQUE .....</u></b>                                                                                                    | <b><u>2</u></b> |
| <i>Annexes : .....</i>                                                                                                         | <i>2</i>        |
| <i>Dépendances : .....</i>                                                                                                     | <i>2</i>        |
| <i>Emprise au sol : .....</i>                                                                                                  | <i>2</i>        |
| <i>Habitations légères de loisirs : .....</i>                                                                                  | <i>2</i>        |
| <i>Hauteur d'un bâtiment : .....</i>                                                                                           | <i>2</i>        |
| <i>Sous-sols : .....</i>                                                                                                       | <i>2</i>        |
| <i>Voie principales de desserte : .....</i>                                                                                    | <i>2</i>        |
| <b><u>TITRE II : DÉFINITION DES ZONES ET SECTEURS DU P.L.U. ....</u></b>                                                       | <b><u>3</u></b> |
| LES ZONES URBAINES (U) .....                                                                                                   | 3               |
| LES ZONES AGRICOLES (A) .....                                                                                                  | 3               |
| LES ZONES NATURELLES (N) .....                                                                                                 | 3               |
| <b><u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u></b>                                                     | <b><u>5</u></b> |
| <b>CHAPITRE PREMIER : ZONE UH .....</b>                                                                                        | <b>5</b>        |
| <b><u>SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</u></b>                                                 | <b><u>6</u></b> |
| <i>Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations.....</i>                                                                 | <i>6</i>        |
| Habitation : .....                                                                                                             | 6               |
| Commerce et activités de service : .....                                                                                       | 6               |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics ; .....                                                                    | 6               |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : .....                                                                  | 6               |
| <i>Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités.....</i> | <i>6</i>        |
| Article UH 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....                                                              | 6               |
| Article UH 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition .....                                                 | 7               |
| <i>Sous-section 3 – Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>                                                                   | <i>7</i>        |
| Article UH 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière .....                                                      | 7               |
| Article UH 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur .....                                       | 7               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Article UH 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions .....                                                                                                                                                                                             | 7                |
| Article UH 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale .....                                                                                                                                                                                                   | 7                |
| Article UH 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur .....                                               | 7                |
| Article UH 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur .....                                                | 8                |
| Article UH 9 – Proportion de logement d'une taille minimale .....                                                                                                                                                                                                                                         | 8                |
| Article UH 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement .....                                                                                                                                                                                                       | 8                |
| <b>SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</b>                                                                                                                                                                                                           | <b>8</b>         |
| <i><u>Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions .....</u></i>                                                                                                                                                                                                                         | <i><u>8</u></i>  |
| Article UH 11 – Règles maximales d'emprises au sol .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 8                |
| Article UH 12 – Hauteur des constructions .....                                                                                                                                                                                                                                                           | 8                |
| Article UH 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur .....                                                                                                                                                                                   | 8                |
| Article UH 14 – Implantation des constructions par rapport aux voies principales de desserte : .....                                                                                                                                                                                                      | 9                |
| Article UH 15- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....                                                                                                                                                                                                                    | 9                |
| Article UH 16 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....                                                                                                                                                                                               | 10               |
| <i><u>Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</u></i>                                                                                                                                                                                                       | <i><u>10</u></i> |
| Article UH 17 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures .....                                                                                                                                                                                          | 10               |
| Article UH 18 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....                                                                                                                                                                                                            | 11               |
| Article UH 19 – Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger .....                                                                                                                                                                                                            | 12               |
| <i><u>Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....</u></i>                                                                                                                                                                             | <i><u>12</u></i> |
| Article UH 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....                                                                                                                                                                                                                      | 12               |
| Article UH 21 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. ....                                                                                                                                                                              | 12               |
| Article UH 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques .....                                                                                                                                                                                | 12               |
| Article UH 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.....                                                                                                                                                                                                    | 12               |
| Article UH 24 – Éléments de paysage identifiés .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 12               |
| Article UH 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.....                                                                                                                                                                                                        | 12               |
| Article UH 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. ....                                                                                                                                         | 13               |
| <i><u>Sous-section 4 – Stationnement .....</u></i>                                                                                                                                                                                                                                                        | <i><u>13</u></i> |
| Article UH 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques) .....                                                                                                                                                                             | 13               |
| Article UH 28 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires .....                                                                                                                                                                              | 14               |
| <b>SECTION 3 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>14</b>        |
| <i><u>Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées .....</u></i>                                                                                                                                                                                                                          | <i><u>14</u></i> |
| Article UH 29- Conditions de desserte des voies publiques ou privées.....                                                                                                                                                                                                                                 | 14               |
| Article UH 30 – Emplacements réservés à destination de voirie .....                                                                                                                                                                                                                                       | 15               |
| <i><u>Sous-section2 – Desserte par les réseaux .....</u></i>                                                                                                                                                                                                                                              | <i><u>15</u></i> |
| Article UH 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif .....                                                                              | 15               |
| Article UH 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement. .... | 16               |
| Article UH 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. ....                                                                                                                                                                                        | 16               |
| Article UH 34 – Emplacements réservés à destination de réseaux .....                                                                                                                                                                                                                                      | 16               |

## CHAPITRE DEUXIÈME : ZONE UI ..... 17

### SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS..... 18

#### Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations..... 18

Commerce et activités de service :..... 18

Équipements d'intérêt collectif et services publics ;..... 18

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : ..... 18

#### Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités..... 18

Article UI 1 – Occupations et utilisations du sol interdites ..... 18

Article UI 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition..... 19

#### Sous-section 3 – Mixité fonctionnelle et sociale..... 19

Article UI 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière ..... 19

Article UI 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur ..... 19

Article UI 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions..... 19

Article UI 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale ..... 19

Article UI 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur ..... 19

Article UI 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur ..... 20

Article UI 9 – Proportion de logement d'une taille minimale ..... 20

Article UI 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement..... 20

### SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ..... 20

#### Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions..... 20

Article UI 11 – Règles maximales d'emprises au sol ..... 20

Article UI 12 – Hauteur des constructions ..... 20

Article UI 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur ..... 20

Article UI 14 – Implantation des constructions par rapport aux voies principales de desserte : ..... 21

Article UI 15- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ..... 21

Article UI 16 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 21

#### Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 22

Article UI 17 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures ..... 22

Article UI 18 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ..... 23

Article UI 19 – Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger ..... 23

#### Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions..... 23

Article UI 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ..... 23

Article UI 21 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. .... 23

Article UI 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ..... 23

Article UI 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques ..... 23

Article UI 24 – Éléments de paysage identifiés ..... 23

Article UI 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ..... 24

Article UI 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. .... 24

#### Sous-section 4 – Stationnement..... 24

Article UI 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques) ..... 24

Article UI 28 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires ..... 25

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>SECTION 3 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>25</b>     |
| <i>Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>                                                                                                                                                                                                                                  | <i>25</i>     |
| Article UI 29- Conditions de desserte des voies publiques ou privées .....                                                                                                                                                                                                                                | 25            |
| Article UI 30 – Emplacements réservés à destination de voirie .....                                                                                                                                                                                                                                       | 26            |
| <i>Sous-section 2 – Desserte par les réseaux.....</i>                                                                                                                                                                                                                                                     | <i>26</i>     |
| Article UI 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif .....                                                                              | 26            |
| Article UI 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement. .... | 27            |
| Article UI 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. ....                                                                                                                                                                                        | 27            |
| Article UI 34 – Emplacements réservés à destination de réseaux .....                                                                                                                                                                                                                                      | 27            |
| <br><b>CHAPITRE TROISIÈME : ZONE UE .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                             | <br><b>29</b> |
| <b>SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>                                                                                                                                                                                                                                   | <b>30</b>     |
| <i>Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations.....</i>                                                                                                                                                                                                                                            | <i>30</i>     |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics ; .....                                                                                                                                                                                                                                               | 30            |
| <i>Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités.....</i>                                                                                                                                                                            | <i>30</i>     |
| Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites .....                                                                                                                                                                                                                                        | 30            |
| Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....                                                                                                                                                                                                                             | 30            |
| <i>Sous-section 3 – Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>                                                                                                                                                                                                                                              | <i>30</i>     |
| Article UE 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière.....                                                                                                                                                                                                                                  | 30            |
| Article UE 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur.....                                                                                                                                                                                                                   | 30            |
| Article UE 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.....                                                                                                                                                                                              | 31            |
| Article UE 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale .....                                                                                                                                                                                                   | 31            |
| Article UE 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur .....                                               | 31            |
| Article UE 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur .....                                                | 31            |
| Article UE 9 – Proportion de logement d'une taille minimale .....                                                                                                                                                                                                                                         | 31            |
| Article UE 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement .....                                                                                                                                                                                                       | 31            |
| <b>SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</b>                                                                                                                                                                                                           | <b>31</b>     |
| <i>Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions.....</i>                                                                                                                                                                                                                                 | <i>31</i>     |
| Article UE 11 – Règles maximales d'emprises au sol .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 31            |
| Article UE 12 – Hauteur des constructions.....                                                                                                                                                                                                                                                            | 31            |
| Article UE 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur.....                                                                                                                                                                                    | 32            |
| Article UE 14 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....                                                                                                                                                                                                          | 32            |
| Article UE 15- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....                                                                                                                                                                                                                   | 32            |
| Article UE 16 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....                                                                                                                                                                                               | 32            |
| <i>Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</i>                                                                                                                                                                                                              | <i>32</i>     |
| Article UE 17 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures .....                                                                                                                                                                                          | 32            |
| Article UE 18 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....                                                                                                                                                                                                             | 33            |
| Article UE 19 – Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger.....                                                                                                                                                                                                             | 33            |
| <i>Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>                                                                                                                                                                                     | <i>33</i>     |
| Article UE 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .....                                                                                                                                                                                                                     | 33            |
| Article UE 21 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. ....                                                                                                                                                                              | 34            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Article UE 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques .....                                                                                                                                                                                | 34        |
| Article UE 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques .....                                                                                                                                                                                                   | 34        |
| Article UE 24 – Éléments de paysage identifiés .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 34        |
| Article UE 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement .....                                                                                                                                                                                                       | 34        |
| Article UE 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. ....                                                                                                                                         | 34        |
| <b><u>Sous-section 4 – Stationnement.....</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>34</b> |
| Article UE 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques) .....                                                                                                                                                                             | 34        |
| Article UE 28 –Déroptions pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires .....                                                                                                                                                                               | 34        |
| <b><u>SECTION 3 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX.....</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>35</b> |
| <b><u>Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées.....</u></b>                                                                                                                                                                                                                           | <b>35</b> |
| Article UE 29- Conditions de desserte des voies publiques ou privées .....                                                                                                                                                                                                                                | 35        |
| Article UE 30 – Emplacements réservés à destination de voirie .....                                                                                                                                                                                                                                       | 35        |
| <b><u>Sous-section 2 – Desserte par les réseaux.....</u></b>                                                                                                                                                                                                                                              | <b>35</b> |
| Article UE 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif .....                                                                              | 35        |
| Article UE 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement. .... | 36        |
| Article UE 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....                                                                                                                                                                                         | 36        |
| Article UE 34 – Emplacements réservés à destination de réseaux.....                                                                                                                                                                                                                                       | 36        |
| <br><b><u>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</u></b>                                                                                                                                                                                                                             | <b>37</b> |
| <br><b><u>CHAPITRE UNIQUE : ZONE A.....</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>37</b> |
| <b><u>SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</u></b>                                                                                                                                                                                                                            | <b>38</b> |
| <b><u>Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations.....</u></b>                                                                                                                                                                                                                                     | <b>38</b> |
| <b><u>Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités.....</u></b>                                                                                                                                                                     | <b>38</b> |
| Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites .....                                                                                                                                                                                                                                         | 38        |
| Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition .....                                                                                                                                                                                                                             | 38        |
| <b><u>Sous-section 3 – Mixité fonctionnelle et sociale.....</u></b>                                                                                                                                                                                                                                       | <b>39</b> |
| Article A 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière .....                                                                                                                                                                                                                                  | 39        |
| Article A 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur .....                                                                                                                                                                                                                   | 39        |
| Article A 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions .....                                                                                                                                                                                              | 39        |
| Article A 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale .....                                                                                                                                                                                                    | 39        |
| Article A 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur .....                                                | 39        |
| Article A 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur .....                                                 | 39        |
| Article A 9 – Proportion de logement d'une taille minimale .....                                                                                                                                                                                                                                          | 39        |
| Article A 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement.....                                                                                                                                                                                                         | 40        |
| <b><u>SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</u></b>                                                                                                                                                                                                    | <b>40</b> |
| <b><u>Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions.....</u></b>                                                                                                                                                                                                                          | <b>40</b> |
| Article A 11 – Règles maximales d'emprises au sol.....                                                                                                                                                                                                                                                    | 40        |
| Article A 12 – Hauteur des constructions .....                                                                                                                                                                                                                                                            | 40        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Article A 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur                                                                                                                                                                                    | 40        |
| Article A 14 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques                                                                                                                                                                                                           | 40        |
| Article A 15 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives                                                                                                                                                                                                                   | 40        |
| Article A 16 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété                                                                                                                                                                                                | 41        |
| <i>Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>                                                                                                                                                                                                              | 41        |
| Article A 17 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures                                                                                                                                                                                           | 41        |
| Article A 18 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales                                                                                                                                                                                                             | 41        |
| Article A 19 – Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger                                                                                                                                                                                                             | 42        |
| <i>Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>                                                                                                                                                                                    | 42        |
| Article A 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables                                                                                                                                                                                                                      | 42        |
| Article A 21 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.                                                                                                                                                                              | 42        |
| Article A 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques                                                                                                                                                                                 | 42        |
| Article A 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques                                                                                                                                                                                                    | 42        |
| Article A 24 – Éléments de paysage identifiés                                                                                                                                                                                                                                                       | 42        |
| Article A 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement                                                                                                                                                                                                        | 42        |
| Article A 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.                                                                                                                                         | 42        |
| <i>Sous-section 4 – Stationnement</i>                                                                                                                                                                                                                                                               | 43        |
| Article A 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)                                                                                                                                                                              | 43        |
| Article A 28 – Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires                                                                                                                                                                              | 43        |
| <b>SECTION 3 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX</b>                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>43</b> |
| <i>Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées</i>                                                                                                                                                                                                                                 | 43        |
| Article A 29 – Conditions de desserte des voies publiques ou privées                                                                                                                                                                                                                                | 43        |
| Article A 30 – Emplacements réservés à destination de voirie                                                                                                                                                                                                                                        | 43        |
| <i>Sous-section 2 – Desserte par les réseaux</i>                                                                                                                                                                                                                                                    | 44        |
| Article A 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif                                                                               | 44        |
| Article A 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement. | 44        |
| Article A 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.                                                                                                                                                                                        | 45        |
| Article A 34 – Emplacements réservés à destination de réseaux                                                                                                                                                                                                                                       | 45        |
| <b>TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>                                                                                                                                                                                                                                     | <b>47</b> |
| <b>CHAPITRE PREMIER : ZONE N</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>47</b> |
| <b>SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>                                                                                                                                                                                                                                  | <b>48</b> |
| <i>Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations</i>                                                                                                                                                                                                                                           | 48        |
| <i>Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</i>                                                                                                                                                                           | 48        |
| <i>Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</i>                                                                                                                                                                                                                                  | 48        |
| Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition                                                                                                                                                                                                                             | 48        |
| <i>Sous-section 3 – Mixité fonctionnelle et sociale</i>                                                                                                                                                                                                                                             | 48        |
| Article N 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière                                                                                                                                                                                                                                  | 48        |
| Article N 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur                                                                                                                                                                                                                   | 48        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Article N 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.....                                                                                                                                                                                              | 49               |
| Article N 6 – quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale .....                                                                                                                                                                                                   | 49               |
| Article N 7 – secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur .....                                               | 49               |
| Article N 8 – secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur .....                                                | 49               |
| Article N 9 – Proportion de logement d'une taille minimale .....                                                                                                                                                                                                                                         | 49               |
| Article N 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement .....                                                                                                                                                                                                       | 49               |
| <b>SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>50</b>        |
| <i><u>Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions .....</u></i>                                                                                                                                                                                                                        | <i><u>50</u></i> |
| Article N 11 – Règles maximales d'emprises au sol .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 50               |
| Article N 12 – Hauteur des constructions.....                                                                                                                                                                                                                                                            | 50               |
| Article N 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur .....                                                                                                                                                                                   | 50               |
| Article N 14 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....                                                                                                                                                                                                          | 50               |
| Article N 15 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....                                                                                                                                                                                                                  | 50               |
| Article N 16 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....                                                                                                                                                                                               | 50               |
| <i><u>Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</u></i>                                                                                                                                                                                                      | <i><u>51</u></i> |
| Article N 17 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures .....                                                                                                                                                                                          | 51               |
| Article N 18 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....                                                                                                                                                                                                            | 51               |
| Article N 19 – Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger .....                                                                                                                                                                                                            | 51               |
| <i><u>Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....</u></i>                                                                                                                                                                            | <i><u>51</u></i> |
| Article N 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .....                                                                                                                                                                                                                     | 51               |
| Article N 21 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. ....                                                                                                                                                                              | 52               |
| Article N 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques .....                                                                                                                                                                                | 52               |
| Article N 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques .....                                                                                                                                                                                                   | 52               |
| Article N 24 – Éléments de paysage identifiés .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 52               |
| Article N 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement .....                                                                                                                                                                                                       | 52               |
| Article N 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. ....                                                                                                                                         | 52               |
| <i><u>Sous-section 4 – Stationnement .....</u></i>                                                                                                                                                                                                                                                       | <i><u>53</u></i> |
| Article N 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques) .....                                                                                                                                                                             | 53               |
| Article N 28 – Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires .....                                                                                                                                                                             | 53               |
| <b>SECTION 3 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>54</b>        |
| <i><u>Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées .....</u></i>                                                                                                                                                                                                                         | <i><u>54</u></i> |
| Article N 29 – Conditions de desserte des voies publiques ou privées .....                                                                                                                                                                                                                               | 54               |
| Article N 30 – Emplacements réservés à destination de voirie .....                                                                                                                                                                                                                                       | 54               |
| <i><u>Sous-section 2 – Desserte par les réseaux .....</u></i>                                                                                                                                                                                                                                            | <i><u>54</u></i> |
| Article N 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif .....                                                                              | 54               |
| Article N 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement. .... | 55               |
| Article N 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques..                                                                                                                                                                                            | 55               |
| Article N 34 – Emplacements réservés à destination de réseaux.....                                                                                                                                                                                                                                       | 55               |

## CHAPITRE SECOND : ZONE NJ ..... 57

### SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS..... 58

#### Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations..... 58

#### Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités..... 58

Article NJ 1 – Occupations et utilisations du sol interdites ..... 58

Article NJ 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition ..... 58

#### Sous-section 3 – Mixité fonctionnelle et sociale..... 58

Article NJ 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière ..... 58

Article NJ 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur ..... 59

Article NJ 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ..... 59

Article NJ 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale ..... 59

Article NJ 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur ..... 59

Article NJ 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur ..... 59

Article NJ 9 – Proportion de logement d'une taille minimale ..... 59

Article NJ 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement ..... 59

### SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ..... 59

#### Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions..... 59

Article NJ 11 – Règles maximales d'emprises au sol ..... 59

Article NJ 12 – Hauteur des constructions ..... 60

Article NJ 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur ..... 60

Article NJ 14 – Implantation des constructions par rapport aux voies principales de desserte : ..... 60

Article NJ 15 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ..... 60

Article NJ 16 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 61

#### Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 61

Article NJ 17 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures ..... 61

Article NJ 18 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ..... 61

Article NJ 19 – Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger ..... 61

#### Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions..... 61

Article NJ 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ..... 61

Article NJ 21 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. .... 61

Article NJ 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ..... 61

Article NJ 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques ..... 62

Article NJ 24 – Éléments de paysage identifiés ..... 62

Article NJ 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ..... 62

Article NJ 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. .... 62

#### Sous-section 4 – Stationnement..... 62

Article NJ 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques) ..... 62

Article NJ 28 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires ..... 62

### SECTION 3 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX..... 63

#### Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées ..... 63

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Article NJ 29- Conditions de desserte des voies publiques ou privées .....                                                                                                                                                                                                                                | 63        |
| Article NJ 30 – Emplacements réservés à destination de voirie .....                                                                                                                                                                                                                                       | 63        |
| <u>Sous-section2 – Desserte par les réseaux.....</u>                                                                                                                                                                                                                                                      | <u>63</u> |
| Article NJ 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif .....                                                                              | 63        |
| Article NJ 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement. .... | 64        |
| Article NJ 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.                                                                                                                                                                                             | 64        |
| Article NJ 34 – Emplacements réservés à destination de réseaux .....                                                                                                                                                                                                                                      | 64        |



## **TITRE I :**

# **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Veully-la-poterie aux documents graphiques n°4-2A et 4-2B.

### **Rappel :**

Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (*Article L152-3 tel qu'en vigueur au 9 juillet 2016*).

## Lexique

Aux fins du présent règlement, on entend par :

### **Annexes :**

Bâtiment situé sur la même unité foncière que la construction principale, accolé à cette dernière mais n'ayant pas la même destination.

Exemples : véranda, garage accolé, appentis, local-poubelle, abri à vélo, etc.

### **Dépendances :**

Bâtiment situé sur la même unité foncière que la construction principale, implanté isolément sans être intégré à cette dernière mais n'ayant pas la même destination.

Exemples : garage, abri de jardin, piscine, remise, abri...

### **Emprise au sol :**

Rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction à la surface du terrain d'assiette du projet.

### **Habitations légères de loisirs :**

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Les caravanes et mobil-homes posés sur le sol ou sur des plots de fondation, n'ayant pas de ce fait conservé leur mobilité, doivent être regardées comme des habitations légères de loisirs.

### **Hauteur d'un bâtiment :**

Différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel avant construction et le point le plus haut du bâtiment, superstructures (cheminées, antennes, etc.) exclues.

### **Sous-sols :**

Niveaux d'une construction dont le plancher est entièrement situé sous la cote du terrain naturel.

### **Voie principales de desserte :**

Voie (privée ou publique) ouverte à la circulation générale à partir de laquelle l'accès à la construction ou à l'aménagement est le plus facile. Les autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes, chemins d'exploitation, voies non-carrossables et voies carrossables sans revêtement ne peuvent pas constituer une *voie principale de desserte* au sens du présent document.

## **TITRE II :**

# **DÉFINITION DES ZONES ET SECTEURS DU P.L.U.**

### **Les zones urbaines (U)**

Les zones urbaines 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. On distingue :

- ↳ une zone UH à vocation principale d'habitat ;
- ↳ une zone UI correspondant à site d'activité artisanale pré-existant au PLU ;
- ↳ une zone UE à vocation exclusive d'accueil d'équipements publics (stationnement, loisirs, sports...).

### **Les zones agricoles (A)**

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.

### **Les zones naturelles (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.

Le secteur Nzh correspond aux parties de la zone N inconstructibles en raison de la présence de zones humides et de risques d'inondations/coulées de boue.

On distingue une zone UJ correspondant aux jardins ruraux.



## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX** **ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE PREMIER : ZONE UH**

*Zone urbaine équipée, à dominante d'habitat*

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'article écrit fait foi

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

## **Section 1 – Usage des sols et destination des constructions**

### **Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations**

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

#### **Habitation :**

- Logement ;
- Hébergement.

#### **Commerce et activités de service :**

- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- hébergement hôtelier et touristique.

#### **Équipements d'intérêt collectif et services publics ;**

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- salles d'art et de spectacles ;
- équipements sportifs ;
- autres équipements recevant du public.

#### **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**

- Entrepôt ;
- Bureau.

### **Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

#### **Article UH 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

*Outre les occupations et utilisations du sol listées à l'article 2 qui ne respecteraient pas la condition citée, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- les antennes de téléphonie mobile visibles depuis l'espace public,

## **Article UH 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

*Les démolitions dans l'ensemble de la zone sont soumises à permis de démolir*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*

*Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si et seulement si la condition citée est respectée :*

- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la construction neuve serait interdite à la triple condition
  - ↳ qu'elle soit affectée à la même destination,
  - ↳ que la surface de plancher reconstruite soit au plus égale à celle détruite,
  - ↳ que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement en vertu du Livre V, titre 1er du Code de l'Environnement à la condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitat.

## **Sous-section 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

### **Article UH 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UH 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UH 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UH 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UH 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UH 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur.**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UH 9 – Proportion de logement d'une taille minimale**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UH 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement**

Il n'est pas fixé de règle.

|                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|

**Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions**

**Article UH 11 – Règles maximales d'emprises au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UH 12 – Hauteur des constructions**

*Les dispositions de cet article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.*

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble),
- 10 mètres entre le Terrain Naturel et le point le plus haut du bâtiment pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

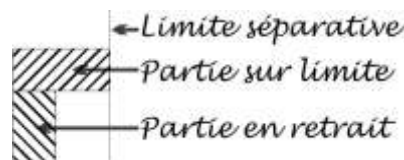
Les bâtiments reconstruits après sinistre pourront dépasser cette hauteur sans toutefois dépasser leur hauteur initiale dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

**Article UH 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article UH 14 – Implantation des constructions par rapport aux voies principales de desserte :**

*Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire, les règles sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*



*Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.*

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies principales de desserte<sup>1</sup> ;
- Soit à l'alignement (sauf constructions neuves au long de la RD 9, au long de la RD 11 ou au long du Chemin de Château-Gaillard)

Toutefois, lorsque le projet de construction jouxte un ou des immeubles en bon état présentant un recul inférieur, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même recul que ceux-ci. Les reconstructions après démolition pourront respecter le même recul que la construction démolie.

#### **Article UH 15- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire, les règles sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

*Les dispositions de cet article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ni pour les dépendances.*

Quand une construction n'est pas réalisée sur une limite séparative, la distance à cette limite doit respecter un retrait de 3 mètres minimum.

Une même construction, y compris ses annexes, pourra être implantée pour partie en limite et pour partie en retrait d'au moins 3 mètres.

---

<sup>1</sup> Cf. définition page 1

## **Article UH 16 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article UH 17 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures**

#### **Dispositions générales**

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

Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire sont interdites.

#### **Volumes et façades**

Les coffres de volets roulants en saillie sur les façades sont interdits côté rue.

Les sous-sols apparents sont interdits, les parties visibles seront traitées comme le reste de la construction.

#### **Toitures des habitations, bâtiments d'activité, garages et annexes**

Il n'est pas fixé de règle pour les dépendances.

En dehors des toits-terrasses, la couverture des bâtiments principaux et de leurs annexes devra être constituée de tuiles plates ou à emboîtement, de teinte rouge vieilli (ou matériau présentant un aspect identique). L'ardoise naturelle est admise pour les réfections à l'identique.

En dehors du cas des toits-terrasses, les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 60°. Toutefois, dans le cas de réfection ou reconstruction de bâtiments existant, une pente correspondant à l'état antérieur est admise. Les annexes pourront, outre les dispositions applicables aux constructions principales, être dotées d'une toiture à un seul versant de pente plus faible.

### Murs

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,
- Les couleurs vives, de même que le blanc pur ou le noir, apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- Les bardages en tôle ondulée non peinte.

### Clôtures situées en limite des voies ouvertes à la circulation publique

Elles seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées :

- soit d'un mur de maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 2 m ;
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 1,00 m surmonté ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage doublés ou non de haie vive, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 2 m ;
- soit d'une haie vive simple.

Sont interdits :

- Les panneaux occultants ou opaques ;
- Les bâches ;
- Les matériaux précaires ;
- Les plaques béton ;

### Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

## **Article UH 18 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UH 19 – Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger**

Les éléments du patrimoine local identifiés au plan de zonage doivent être préservés dans leur intégrité et leur visibilité.

### **Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Article UH 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière.

#### **Article UH 21 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.

#### **Article UH 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article UH 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques**

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

#### **Article UH 24 – Éléments de paysage identifiés**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article UH 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activité devra être dotée d'un dispositif de récupération d'eau de pluie.

Sauf impossibilités techniques (cas dans lequel des dispositifs de rétention avant rejet pourront être imposés), les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées et non utilisées par le dispositif de récupération mentionné ci-dessus devront être infiltrées au sein de l'unité foncière.

**Article UH 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

Il n'est pas fixé de règle.

**Sous-section 4 – Stationnement**

**Article UH 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)**

Sauf en cas de réhabilitation, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2, 30 mètres.

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité.

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.

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

**Constructions à destination d'habitation :**

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement dont une couverte par construction nouvelle à usage d'habitation.

**Constructions à destination d'hébergement hôtelier**

Il sera aménagé au moins :

- une place de stationnement destinée aux véhicules légers par chambre ;
- ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules légers par établissement ;
- ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

**Constructions à destination de bureaux**

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera affectée au stationnement.

**Constructions à destination de commerce**

Pour les établissements d'une surface commerciale supérieure à 200 m<sup>2</sup>, Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Constructions à destination d'activité d'artisanat**

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à usage d'artisanat sera affectée au stationnement.

**Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à usage de services publics ou d'intérêt collectif sera affectée au stationnement.

**Article UH 28 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires**

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

|                                          |
|------------------------------------------|
| <b>Section 3 – Équipement et réseaux</b> |
|------------------------------------------|

**Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

**Article UH 29- Conditions de desserte des voies publiques ou privées**

**Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

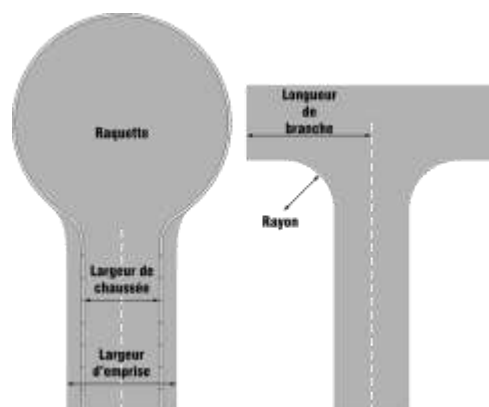
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

### Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique sera de 6 m.

La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique en impasse de plus de 60 m de longueur sera de 6 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.



### **Article UH 30 – Emplacements réservés à destination de voirie**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Sous-section2 – Desserte par les réseaux**

#### **Article UH 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

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

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

##### **Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)**

Le long des voies 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. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; 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.

**Assainissement – Eaux résiduaires professionnelles**

Leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires.

Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée.

**Article UH 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.**

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 UH 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

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

**Article UH 34 – Emplacements réservés à destination de réseaux**

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE DEUXIÈME : ZONE UI**

### *Zone urbaine équipée, à dominante d'activité*

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'article écrit fait foi

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

## **Section 1 – Usage des sols et destination des constructions**

### **Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations**

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

#### **Commerce et activités de service :**

- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- hébergement hôtelier et touristique.

#### **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- salles d'art et de spectacles ;
- équipements sportifs ;
- autres équipements recevant du public.

#### **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**

- Entrepôt ;
- Bureau.

### **Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

#### **Article UI 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

*Outre les occupations et utilisations du sol listées à l'article 2 qui ne respecteraient pas la condition citée, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- les antennes de téléphonie mobile visibles depuis l'espace public,

## **Article UI 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

*Les démolitions dans l'ensemble de la zone sont soumises à permis de démolir*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*

*Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si et seulement si la condition citée est respectée :*

- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la construction neuve serait interdite à la triple condition
  - ↳ qu'elle soit affectée à la même destination,
  - ↳ que la surface de plancher reconstruite soit au plus égale à celle détruite,
  - ↳ que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Les constructions à destination de logement à la triple condition :
  - ↳ qu'elles soient directement liées aux besoins d'une activité autorisée sur le site (gardiennage, direction) ;
  - ↳ que la surface habitable ne dépasse pas 80 m<sup>2</sup> ;
  - ↳ que le logement soit intégré à la construction d'activité à laquelle il est lié.

## **Sous-section 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

### **Article UI 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UI 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UI 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UI 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UI 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UI 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur.**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UI 9 – Proportion de logement d'une taille minimale**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UI 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement**

Il n'est pas fixé de règle.

|                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|

**Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions**

**Article UI 11 – Règles maximales d'emprises au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UI 12 – Hauteur des constructions**

*Les dispositions de cet article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.*

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 10 m comptés à partir du point le plus bas du Terrain Naturel.

**Article UI 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UI 14 – Implantation des constructions par rapport aux voies principales de desserte :**

*Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire, les règles sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

*Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.*

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement de la voie principale de desserte<sup>2</sup> ;

**Article UI 15- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire, les règles sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

*Les dispositions de cet article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.*

La distance par rapport aux limites séparatives devra être soit nulle (construction sur limite), soit supérieure ou égale à 3 m.

**Article UI 16 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

---

<sup>2</sup> Cf. définition page 1

## **Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article UI 17 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures**

#### **Dispositions générales**

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

Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire sont interdites.

#### **Volumes et façades**

Les sous-sols apparents sont interdits, les parties visibles seront traitées comme le reste de la construction.

#### **Toitures des habitations, bâtiments d'activité, garages et annexes**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Murs**

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,
- Les couleurs vives, de même que le blanc pur ou le noir, apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- Les bardages en tôle ondulée non peinte.

#### **Clôtures situées en limite des voies ouvertes à la circulation publique**

Elles seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées :

- soit d'un mur de maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 2 m ;
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 1,00 m surmonté ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage doublés ou non de haie vive, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 2 m ;

- soit d'une haie vive simple.

Sont interdits :

- Les panneaux occultants ou opaques ;
- Les bâches ;
- Les matériaux précaires ;
- Les plaques béton ;

#### Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

### **Article UI 18 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UI 19 – Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Article UI 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière.

#### **Article UI 21 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article UI 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article UI 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques**

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

#### **Article UI 24 – Éléments de paysage identifiés**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UI 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Sauf impossibilités techniques (cas dans lequel des dispositifs de rétention avant rejet pourront être imposés), les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées devront être infiltrées au sein de l'unité foncière.

### **Article UI 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Sous-section 4 – Stationnement**

#### **Article UI 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)**

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

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,30 mètres.

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité.

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.

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

#### **Constructions à destination d'habitation :**

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement dont une couverte par logement.

#### **Constructions à destination d'hébergement hôtelier**

Il sera aménagé au moins :

- une place de stationnement destinée aux véhicules légers par chambre ;

- ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules légers par établissement ;
- ainsi qu'une place de stationnement destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

**Constructions à destination de bureaux**

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera affectée au stationnement.

**Constructions à destination de commerce**

Pour les établissements d'une surface commerciale supérieure à 200 m<sup>2</sup>, Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Constructions à destination d'activité d'artisanat**

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à usage d'artisanat sera affectée au stationnement.

**Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à usage de services publics ou d'intérêt collectif sera affectée au stationnement.

**Article UI 28 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires**

Il n'est pas fixé de règle.

|                                          |
|------------------------------------------|
| <b>Section 3 – Équipement et réseaux</b> |
|------------------------------------------|

**Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

**Article UI 29- Conditions de desserte des voies publiques ou privées**

**Accès**

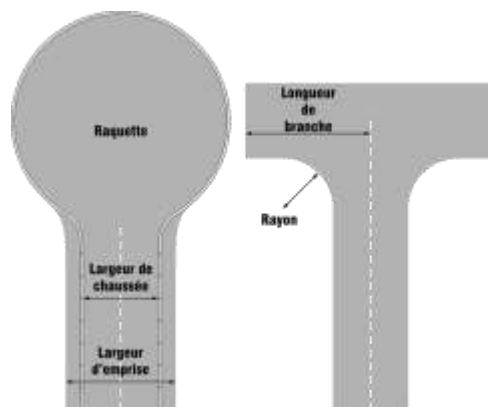
Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

### Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique sera de 6 m.



### **Article UI 30 – Emplacements réservés à destination de voirie**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Sous-section 2 – Desserte par les réseaux**

#### **Article UI 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

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

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

##### **Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)**

Le long des voies 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. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; 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.

##### **Assainissement – Eaux résiduaires professionnelles**

Leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires.

Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée.

**Article UI 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.**

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 UI 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

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

**Article UI 34 – Emplacements réservés à destination de réseaux**

Il n'est pas fixé de règle.



## CHAPITRE TROISIÈME : ZONE UE

### *Zone urbaine équipée, à vocation d'équipements publics*

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'article écrit fait foi

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

## **Section 1 – Usage des sols et destination des constructions**

### **Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations**

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

#### **Équipements d'intérêt collectif et services publics ;**

- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- établissements de santé et d'action sociale ;
- équipements sportifs ;
- autres équipements recevant du public.

### **Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

#### **Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

*Outre les occupations et utilisations du sol listées à l'article 2 qui ne respecteraient pas la condition citée, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- Les bâtiments à destination d'exploitation agricole, d'exploitation forestière d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'enseignement, de centre de congrès,

#### **Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

*Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si et seulement si la condition citée est respectée :*

- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la construction neuve serait interdite à la triple condition
  - ↳ qu'elle soit affectée à la même destination,
  - ↳ que la surface de plancher reconstruite soit au plus égale à celle détruite,
  - ↳ que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

### **Sous-section 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

#### **Article UE 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article UE 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UE 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UE 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UE 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UE 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur.**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UE 9 – Proportion de logement d'une taille minimale**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UE 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement**

Il n'est pas fixé de règle.

|                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions**

**Article UE 11 – Règles maximales d'emprises au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UE 12 – Hauteur des constructions**

*Les dispositions de cet article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.*

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 10 m comptés à partir du point le plus bas du Terrain Naturel.

### **Article UE 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UE 14 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement de la voie principale de desserte<sup>3</sup> ;

### **Article UE 15- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance par rapport aux limites séparatives devra être soit nulle (construction sur limite), soit supérieure ou égale à 3 m. La construction sur limite est toutefois interdite pour les constructions d'une hauteur supérieure à 5 m.

### **Article UE 16 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article UE 17 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures**

#### **Dispositions générales**

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

Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire sont interdites.

---

<sup>3</sup> Cf. définition page 1

### Murs

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,
- Les surfaces réfléchissantes (hors vitrage),
- Les couleurs vives, de même que le blanc pur ou le noir, apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- Les bardages en tôle ondulée non peinte.

### Clôtures situées en limite des voies ouvertes à la circulation publique

Sont interdits :

- Les panneaux occultants ou opaques ;
- Les bâches ;
- Les matériaux précaires ;
- Les plaques béton ;

### Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

## **Article UE 18 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article UE 19 – Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Article UE 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière.

**Article UE 21 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UE 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UE 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques**

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

**Article UE 24 – Éléments de paysage identifiés**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UE 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Sauf impossibilités techniques (cas dans lequel des dispositifs de rétention avant rejet pourront être imposés), les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées devront être infiltrées au sein de l'unité foncière.

**Article UE 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

Il n'est pas fixé de règle.

**Sous-section 4 – Stationnement**

**Article UE 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)**

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

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,30 mètres.

**Article UE 28 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Section 3 – Équipement et réseaux**

### **Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Article UE 29- Conditions de desserte des voies publiques ou privées**

##### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

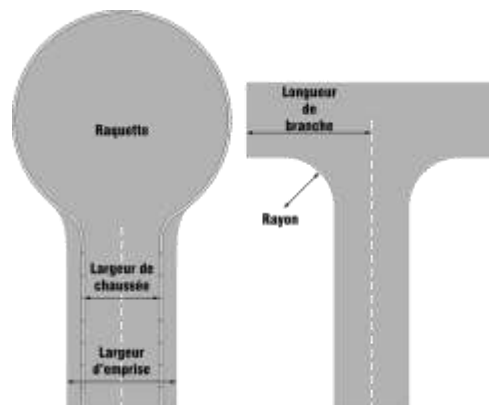
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

##### **Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique sera de 6 m.

La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique en impasse de plus de 60 m de longueur sera de 6 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.



#### **Article UE 30 – Emplacements réservés à destination de voirie**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Sous-section2 – Desserte par les réseaux**

#### **Article UE 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

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

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

**Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)**

Le long des voies 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. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; 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.

**Assainissement – Eaux résiduaires professionnelles**

Leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires.

Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée.

**Article UE 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.**

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 UE 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UE 34 – Emplacements réservés à destination de réseaux**

Il n'est pas fixé de règle.

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

### **ZONES AGRICOLES**

### **CHAPITRE UNIQUE : ZONE A**

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'article écrit fait foi

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

## **Section 1 – Usage des sols et destination des constructions**

### **Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations**

Zone agricole de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Un secteur Ap correspond aux zones agricoles inconstructibles pour des raisons environnementales (protection de certains biotopes et de la trame verte et bleue).

La destination principale est l'exploitation agricole ainsi que les activités assimilées.

### **Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

#### **Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

*Outre les occupations et utilisations du sol listées à l'article 2 qui ne respecteraient pas la condition citée, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Les constructions à destination d'exploitation forestière, de commerce et activités de service ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- l'installation d'habitations légères de loisirs ;

#### **Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

*Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si et seulement si la condition citée est respectée :*

- Les équipements publics (en particulier routiers et ferroviaires) à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée ;

*En dehors des secteurs Ap, sont de plus admises si et seulement si la condition citée est respectée :*

- les constructions à destination d'habitation et les installations d'assainissement autonomes qui y sont liées à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de diversification agricole (activités se situant dans le prolongement des activités agricoles, dont la valorisation non alimentaire des agro-ressources) à condition que ces activités conservent un caractère annexe ;

- La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1 ;
- Les carrières à condition que leur réaménagement après extraction permette la reprise de l'exploitation agricole des terrains concernés.
- Les terrains de camping et de caravanage à la triple condition que le nombre d'emplacements soit inférieur ou égal à 6, que le nombre de campeurs soit inférieur à 20 et qu'ils soient situés à proximité (moins de 100 m) d'une ferme ;

### **Sous-section 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

#### **Article A 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière**

La mixité logement/bâtiment agricole n'est admise (dans les limites fixées aux articles précédents) qu'à la condition que l'ensemble constitue un bâtiment unique.

#### **Article A 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article A 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article A 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article A 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article A 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article A 9 – Proportion de logement d'une taille minimale**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article A 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article A 11 – Règles maximales d'emprises au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article A 12 – Hauteur des constructions**

*Les dispositions de cet article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.*

La hauteur maximale est limitée à 15 mètres, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour des raisons techniques, et ce sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

#### **Article A 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article A 14 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les dispositions de cet article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.*

Toute construction admise doit être implantée à au moins 10 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques.

#### **Article A 15 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les dispositions de cet article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.*

Toute nouvelle construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 mètres. Toutefois, les constructions ou extensions réalisées en continuité de bâtiments existants peuvent être édifiées avec un recul identique à celui de ces bâtiments.

## **Article A 16 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article A 17 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures**

#### **Dispositions générales**

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

Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire sont interdites.

#### **Murs**

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,
- Les surfaces réfléchissantes (hors vitrage),
- Les couleurs vives, de même que le blanc pur ou le noir, apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- La mise en peinture ou en enduit des façades,
- Les bardages en tôle ondulée non peinte.

#### **Clôtures**

Les clôtures devront respecter les dispositions fixées à l'article A26.

#### **Dispositions particulières**

- Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

### **Article A 18 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article A 19 – Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Article A 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Dans le secteur Ap, la proportion de surfaces non imperméabilisée doit être supérieure à 85 %.

Dans les autres parties de la zone A, il n'est pas fixé de règle.

#### **Article A 21 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.**

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

#### **Article A 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article A 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques**

Les clôtures devront respecter les dispositions de l'article A26.

#### **Article A 24 – Éléments de paysage identifiés**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article A 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées devront être infiltrées au sein de l'unité foncière. Elle se fera par le biais de noues d'infiltration, sauf cas d'impossibilité technique ou des puits pourront être admis.

#### **Article A 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

Hors du secteur Ap :

Il n'est pas fixé de règle.

**Dans le secteur Ap :**

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m
- Soit d'un grillage à large maille (150 mm x 150 mm minimum) sans mur bahut de soubassement.

**Sous-section 4 – Stationnement**

**Article A 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation.

**Article A 28 – Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires**

Il n'est pas fixé de règle.

|                                          |
|------------------------------------------|
| <b>Section 3 – Équipement et réseaux</b> |
|------------------------------------------|

**Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

**Article A 29 – Conditions de desserte des voies publiques ou privées**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile ; en particulier la largeur minimale d'emprise des voies nouvelles sera de 6 m.

**Article A 30 – Emplacements réservés à destination de voirie**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Sous-section2 – Desserte par les réseaux**

### **Article A 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

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

En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée. Les modalités d'exploitation de cette ressource sont fixées par la législation en vigueur : l'autorisation de construire ne pourra alors être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.

#### **Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Le long des voies 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.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire ; 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.

#### **Assainissement – Eaux résiduaires professionnelles :**

Leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires. Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée ou rejetées après traitement si nécessaire dans le milieu naturel, dans le respect des diverses dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment de celles du Code de l'Environnement.

### **Article A 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.**

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 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

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

**Article A 34 – Emplacements réservés à destination de réseaux**

Il n'est pas fixé de règle.



## **TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

### **ZONES NATURELLES**

#### **CHAPITRE PREMIER : ZONE N**

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'article écrit fait foi

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

## **Section 1 – Usage des sols et destination des constructions**

### **Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations**

Zone N : La destination principale est la préservation des écosystèmes et, dans le secteur Nzh, la protection contre les risques hydrauliques et contre la dégradation des Zones Humides.

### **Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

#### **Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

*Outre les occupations et utilisations du sol listées à l'article 2 qui ne respecteraient pas la condition citée, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Les constructions de toute nature hors des cas mentionnés à l'article N 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- L'installation d'habitations légères de loisirs ;
- Les carrières.

#### **Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

*En dehors du secteur Nzh, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :*

- les constructions et installations diverses ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation de la forêt, à la mise en valeur du patrimoine naturel, à l'éducation à l'environnement ou aux équipements de loisirs légers ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1 ;
- Les équipements publics à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée.
- Les extensions de constructions existantes dans la limite de 30 m<sup>2</sup>.

### **Sous-section 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

#### **Article N 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article N 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article N 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article N 6 – quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article N 7 – secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article N 8 – secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur.**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article N 9 – Proportion de logement d'une taille minimale**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article N 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article N 11 – Règles maximales d'emprises au sol**

L'emprise au sol cumulée des bâtiments à édifier ne pourra dépasser 1 % de la superficie l'unité foncière où ils sont implantés. Les extensions de constructions existantes sont dispensées de l'application de cette règle.

#### **Article N 12 – Hauteur des constructions**

*Les dispositions de cet article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.*

La hauteur à l'égout de toit des nouvelles constructions est limitée à 3 mètres.

Pourront dépasser cette hauteur, dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- Les extensions de bâtiments existants sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment ainsi agrandi.

#### **Article N 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article N 14 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article N 15 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article N 16 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article N 17 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures**

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

Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire sont interdites.

#### **Clôtures situées en limite du domaine public**

La hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pourra excéder 1,95 mètre.

Sont interdits :

- Les panneaux occultants ou opaques ;
- Les bâches ;
- Les matériaux précaires ;
- Les plaques béton ;
- Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 0,80 mètre.

#### **Autres clôtures**

Les clôtures devront respecter les dispositions fixées à l'article N26.

### **Article N 18 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article N 19 – Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger**

Les monuments et édifices identifiés au plan de zonage pour leur intérêt d'ordre culturel et historique doivent être préservés dans leur intégrité et leur visibilité.

## **Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Article N 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

En dehors du secteur Nzh, la proportion de surfaces non imperméabilisées devra être d'au moins 90 % de l'unité foncière.

Dans le secteur Nzh, la proportion de surfaces non imperméabilisées devra être de 100 % de l'unité foncière.

#### **Article N 21 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.**

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

#### **Article N 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article N 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques**

Les aménagements au sein de la zone Nzh ne devront pas faire obstacle à aux déplacements des animaux (petits et grands mammifères, reptiles, insectes, etc.) ni à la pérennisation de la flore remarquable (Cf. article N26).

Les aménagements sur les cours d'eau, même temporaires, ne devront pas faire obstacle à la remontée des poissons, en particulier migrateurs : les éventuels barrages ou ressauts devront être dotés d'un dispositif de contournement de type « échelle à poisson ».

#### **Article N 24 – Éléments de paysage identifiés**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article N 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées devront être infiltrées au sein de l'unité foncière. Elle se fera par le biais de noues d'infiltration, sauf cas d'impossibilité technique ou des puisards pourront être admis.

#### **Article N 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

##### **Hors de la zone Nzh**

Les clôtures qui ne sont pas situées en limite du domaine public seront constituées :

- Soit d'un maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m ;
- Soit d'un grillage à large maille (150 mm x 150 mm minimum) sans mur bahut de soubassement.

**Dans la zone Nzh**

Les clôtures seront constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m.

**Sous-section 4 – Stationnement**

**Article N 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation.

**Article N 28 – Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Section 3 – Équipement et réseaux**

#### **Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

##### **Article N 29 – Conditions de desserte des voies publiques ou privées**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile ; en particulier la largeur minimale d'emprise des voies nouvelles sera de 6 m.

##### **Article N 30 – Emplacements réservés à destination de voirie**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Sous-section 2 – Desserte par les réseaux**

##### **Article N 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

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

En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée. Les modalités d'exploitation de cette ressource sont fixées par la législation en vigueur : l'autorisation de construire ne pourra alors être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.

###### **Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Le long des voies 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.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire ; 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.

**Assainissement – Eaux résiduaires professionnelles :**

Leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires. Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée ou rejetées après traitement si nécessaire dans le milieu naturel, dans le respect des diverses dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment de celles du Code de l'Environnement.

**Article N 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.**

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 N 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article N 34 – Emplacements réservés à destination de réseaux**

Il n'est pas fixé de règle.



## **CHAPITRE SECOND : ZONE NJ**

### *Zone semi-naturelle mais fortement anthropisée, à dominante de jardins*

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'article écrit fait foi

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

## **Section 1 – Usage des sols et destination des constructions**

### **Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations**

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les sous destinations suivantes :

- Constructions annexes et d'agrément

### **Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

#### **Article NJ 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

*Outre les occupations et utilisations du sol listées à l'article 2 qui ne respecteraient pas la condition citée, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Les bâtiments à destination d'exploitation agricole ou forestière, d'habitation, de commerce, d'accueil du public, d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- les antennes de téléphonie mobile visibles depuis l'espace public.

#### **Article NJ 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*

*Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si et seulement si la condition citée est respectée :*

- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la construction neuve serait interdite à la triple condition
  - ↳ qu'elle soit affectée à la même destination,
  - ↳ que la surface de plancher reconstruite soit au plus égale à celle détruite,
  - ↳ que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- Les dépendances à la condition d'être situées sur la même unité foncière que la construction principale ;
- Les abris de jardins situés sur une unité foncière différente de la construction principale à la condition de présenter une surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

### **Sous-section 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

#### **Article NJ 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article NJ 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article NJ 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article NJ 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article NJ 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article NJ 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur.**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article NJ 9 – Proportion de logement d'une taille minimale**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article NJ 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement**

Il n'est pas fixé de règle.

|                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|

**Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions**

**Article NJ 11 – Règles maximales d'emprises au sol**

*Les dispositions de cet article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.*

L'emprise au sol cumulée des bâtiments à édifier ne pourra dépasser ni 5 % de la superficie de la parcelle où ils sont implantés, ni 50 m<sup>2</sup> (la plus faible des 2 valeurs sera retenue).

### **Article NJ 12 – Hauteur des constructions**

*Les dispositions de cet article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.*

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 3 mètres entre le Terrain Naturel et l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère.

Les bâtiments reconstruits après sinistre pourront dépasser cette hauteur sans toutefois dépasser leur hauteur initiale dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

### **Article NJ 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article NJ 14 – Implantation des constructions par rapport aux voies principales de desserte :**

*Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire, les règles sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

*Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.*

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies principales de desserte.

### **Article NJ 15- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire, les règles sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

*Les dispositions de cet article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.*

Les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> devront être implantées, soit sur limite, soit avec un retrait de 3 mètres minimum.

### **Article NJ 16 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Article NJ 17 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures**

##### *Dispositions générales*

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

Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire sont interdites.

#### **Article NJ 18 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article NJ 19 – Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Article NJ 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Les surfaces non imperméabilisées devront représenter au moins 80 % de la superficie de l'unité foncière.

#### **Article NJ 21 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article NJ 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article NJ 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques**

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

### **Article NJ 24 – Éléments de paysage identifiés**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article NJ 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées devront être infiltrées au sein de l'unité foncière.

### **Article NJ 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Sous-section 4 – Stationnement**

### **Article NJ 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)**

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

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5 mètres ; Largeur : 2,30 mètres.

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité.

### **Article NJ 28 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Section 3 – Équipement et réseaux**

### **Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Article NJ 29- Conditions de desserte des voies publiques ou privées**

##### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

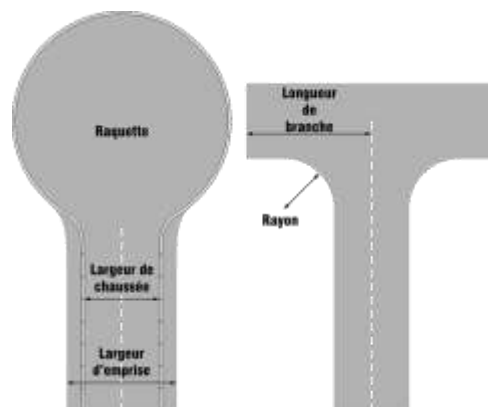
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

##### **Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique sera de 6 m.

La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique en impasse de plus de 60 m de longueur sera de 6 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.



#### **Article NJ 30 – Emplacements réservés à destination de voirie**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Sous-section 2 – Desserte par les réseaux**

#### **Article NJ 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

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

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

**Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)**

Le long des voies 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. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire.

**Assainissement – Eaux résiduaires professionnelles**

Leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires.

Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée.

**Article NJ 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.**

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 NJ 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

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

**Article NJ 34 – Emplacements réservés à destination de réseaux**

Il n'est pas fixé de règle.