

Département du Val d'Oise

**Commune d'HARAVILLIERS**  
**Plan Local d'Urbanisme**



**REGLEMENT**

*Réalisation*

**Direction Départementale de l'Équipement  
S.A.T.O/ S.D.U.**

*en collaboration avec*

**S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme  
Anne GENIN et Marc SIMON  
6 rue du Perche - 75003 PARIS**

**PLU APPROUVE LE : 13 DECEMBRE 2007**  
**P.L.U. MODIFIÉ SIMPLEMENT LE : 19 décembre 2016**

# **SOMMAIRE**

<b><u>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</u></b>	<b><u>7</u></b>
CHAPITRE UA .....	8
CHAPITRE UG .....	18
CHAPITRE UI .....	29
<b><u>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A » .....</u></b>	<b><u>35</u></b>
CHAPITRE A .....	36
<b><u>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES « N » .....</u></b>	<b><u>43</u></b>
CHAPITRE N .....	44
<b><u>ANNEXES.....</u></b>	<b><u>53</u></b>

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 123 ET R 123 DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME.

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1 - Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R 111.4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R 111.26 relatif au respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement.
- Article R 111.27 relatif à la protection des sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**(voir annexe II)**

2 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines « U », en zones agricoles « A » et en zones naturelles ou forestières « N ».

**1 - LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

**UA** - Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont souvent construits en ordre continu.

**UG** - Zone à vocation principale d'habitat qui concerne les secteurs d'extension récents de la commune

**UI** - Zone qui accueille principalement des activités

**2 - LES ZONES AGRICOLES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les suivantes :

**A** - Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend le secteur **Aa**.

**3 - LES ZONES NATURELLES OU FORESTIERES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont les suivantes :

**N** - Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend les secteurs : **Na et Nb**.

**Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.**

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

### **Section I - Nature de l'Occupation du Sol**

Article 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières.

### **Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol**

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non conformité à celle-ci.

**Titre II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES URBAINES**

# CHAPITRE UA

**CETTE ZONE RECOUVRE LES SECTEURS URBANISÉS DE LA COMMUNE A CARACTÈRE D'HABITAT, DE SERVICES ET D'ACTIVITÉS OU LES BÂTIMENTS SONT SOUVENT CONSTRUITS EN ORDRE CONTINU. ELLE CONSTITUE LE BATI ANCIEN DES DIFFERENTS HAMEAUX.**

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les lotissements à usage d'activités.**
- **Les constructions à destination d'activités industrielles.**
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et en particulier ceux identifiés comme devant être protégés.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

<b>ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES</b>
--

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

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après.**

**PROTECTIONS - RISQUES ET NUISANCES**

**Risque d'inondation pluviale.**

En zone UA, le ruissellement se concentre principalement sur des rues ou des voies identifiées au plan de zonage. Par conséquent, seules les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur ces voies et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements, sont interdites sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de ces voies. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de ces infrastructures peut être généralement suffisante.

Cependant, si une ravine (ou un axe d'écoulement) est indiquée dans cette zone au plan de zonage, toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 5 mètres de part et d'autre de cette dernière afin de permettre le libre écoulement des eaux.

**Zone de ruissellement diffus.**

Cette zone est exposée à un ruissellement diffus ou constituée d'axes d'écoulement multiples et peu marqués, à priori moins violent que celui qui se concentre dans un thalweg topographique ou sur une voie. Il peut s'agir d'un ruissellement de versant, susceptible de se produire même en l'absence de thalweg marqué.

Sur cette zone, les dispositions nécessaires devront être prises pour que les constructions nouvelles s'affranchissent de l'aléa, par surélévation du bâtiment, par réalisation de fossé ou noue drainante en périphérie ou par tout autre moyen approprié n'entraînant pas un blocage de l'écoulement.

Les précautions nécessaires devront être prises pour que les aménagements tels que constructions, remblais ou clôtures n'aggravent pas le risque lié au ruissellement dans les secteurs situés en amont, en aval ou latéralement.

Pour les constructions futures, les réhabilitations et les extensions de constructions existantes, les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) et accès aux façades exposées au risque de ruissellement devront être efficacement protégés des eaux de ruissellement par surélévation, muret, fossé ou tout autre ouvrage adapté.

**Risques de mouvement de terrains liés à la dissolution naturelle du gypse.**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrains liés à la dissolution naturelle du gypse (affaissement, effondrement).

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe IV.

**Eléments paysagers à protéger :** le petit patrimoine local, les murs de clôture, les façades remarquables, les cours de ferme, les plantations d'alignement, les talus et les voies et cheminements identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux articles UA 3, UA 11 et UA 13, en application des articles L. 151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme.

**Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha :**

En dehors des sites urbains constitués indiqués à la page 54 du rapport de présentation, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera proscrite.

*Pour information :*

**Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.** Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation, chapitre C – IX, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe IV.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

#### **3 – SENTES PIETONNES**

Les sentes à préserver sont repérées au plan de zonage en application de l'article L .151-38 du Code de l'Urbanisme

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

#### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit se munir d'un système d'assainissement individuel conforme et en bon état de fonctionnement.

Le traitement de ces effluents peut être effectué par le sol en place lorsqu'il est adapté ou bien par un sol reconstitué. L'évacuation des effluents traités peut se faire par infiltration dans le sol ou bien en rejet dans le milieu naturel hydraulique superficiel si l'infiltration n'est pas possible.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Toutefois, dans la zone concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, représentée par un liseré graphique sur le plan de zonage, les constructions devront s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome (voir notice jointe en annexe IV).

### **b) - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet.

Il est à noter que dans la zone concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, représentée par un liseré graphique sur le plan de zonage, le constructeur devra s'assurer de la compatibilité du sol avec une infiltration des ces eaux de surface.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques ( stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

## **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux (électricité, téléphone...) doivent être enterrés. Les boîtiers seront placés de manière aussi discrète que possible dans l'environnement.

## **4 – COLLECTE DES DECHETS**

Pour les opérations comportant au moins 2 logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé dans la propriété ou intégré à l'immeuble en cas d'habitat collectif.

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

Aucune prescription

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques et emprises publiques ou en continuité des bâtiments existants voisins.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait ; dans ce cas, l'alignement des voies sera matérialisé par des bâtiments ou des clôtures maçonnées qui devront s'harmoniser avec les clôtures voisines et qui respecteront les dispositions de l'article UA 11.

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...) et aux équipements d'intérêt collectif.
- aux aménagements dans le volume existant des constructions existantes,
- aux modifications, extensions, surélévation de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- aux abris de jardin (§ « Définitions » Annexe I du règlement) d'une surface de plancher maximale de 15 m<sup>2</sup> et aux piscines non couvertes.

<b>ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN</b>
---

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.**

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

#### **Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3 mètres**.

#### **Longueur de vue (L)**

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de **4 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

## **CAS PARTICULIERS**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 2,5 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes, hors garage, dont l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup> et dont la hauteur (H) mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 2 m 50.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc...)
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient.

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

Aucune prescription.

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

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60 %** de la superficie totale du terrain.

## **CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble régulièrement autorisé ;
- à la construction d'annexes dans la limite d'une emprise au sol totale de 15 m<sup>2</sup>.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc...).

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur (H) des constructions à usage d'habitation, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 m**.

La hauteur des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 2,50 mètres à l'égout du toit, sauf dans un but d'harmonisation architecturale.

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements collectifs dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

### **Aspect général, volume.**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

### **Couverture**

La hauteur du mur de façade comprise entre la dalle finie du rez-de-chaussée et l'égout du toit devra être supérieure ou au moins égale à la hauteur du toit.

Les toitures des constructions principales seront à deux versants dont les pentes varieront de 35 à 45 ° par rapport à l'horizontale.

Les toitures seront réalisées en petites tuiles plates sauf dans le cas de réfection ou d'extension de la maison existante.

L'ardoise n'est autorisée que pour la réfection à l'identique des toitures existantes.

Les tuiles de rives sont interdites. Les tuiles seront arasées au nu du mur extérieur du pignon. Une ruelle pourra couvrir la tranche de la tuile.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40°, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière », les ouvertures seront plus hautes que larges.

### **Murs**

#### **Enduits, revêtements :**

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés.

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

### Couleur :

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.  
Les couleurs vives sont interdites.

### Ouvertures

L'utilisation du PVC est interdite.

### Menuiseries

Les couleurs vives sont interdites.

### **L'ensemble des dispositions précédentes ne s'impose pas :**

- aux vérandas ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;
- aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non.

### Clôtures

**Les clôtures sur rue** devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes mis en œuvre suivant des techniques traditionnelles ;
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ;
- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes mis en œuvre suivant des techniques traditionnelles ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur minimum de 1 m, surmonté d'une grille à barreaux droits (sans courbes ni torsades) ;

Leur hauteur tiendra compte de l'environnement existant et de la hauteur des clôtures voisines.

Sont proscrits les clôtures et piliers en éléments préfabriqués en béton façon pierre lisse ou bosselée.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple en bois peint, à planches jointives verticales, ou en métal peint à barreaudage droit. L'arase supérieure sera horizontale. Les couleurs vives sont interdites.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon).

**Les clôtures** situées en limite des zones urbaines et naturelles ou agricoles seront constituées de grillage vert doublé d'une haie vive composée d'essences locales préconisées à l'annexe VI du présent règlement.

### Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.

**Toutefois, les abris de jardin** auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté.

### Divers

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires ne devront pas être visibles depuis la voie publique et être intégrés à la construction.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie. Ces éléments seront peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

## **Éléments remarquables du paysage**

**Les éléments du patrimoine local** localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.**

La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins **20% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.**

### **Plantations à réaliser**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits.

### **Plantations d'alignement**

Les plantations d'alignement identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage devront être préservées, en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences locales.

# CHAPITRE UG

**CETTE ZONE CONCERNE LES SECTEURS D'EXTENSION DEVELOPPES À LA PERIPHERIE DES DIFFERENTS HAMEAUX A VOCATION PRINCIPALEMENT D'HABITAT**

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées soumises à autorisation.**
- **Les constructions ou installations à destination :**
  - .d'activités industrielles ;
  - .d'entrepôts commerciaux ;
  - .agricole ou forestière.
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et en particulier ceux identifiés comme devant être protégés.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

<b>ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES</b>
--

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

**Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après :**

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

**Plan de Prévention des Risques liés aux carrières souterraines abandonnées :**

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques (PPR) lié à la présence d'une carrière souterraine abandonnée qui constitue une Servitude d'Utilité Publique. Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage le périmètre de risques.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

A l'intérieur de cette zone, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières (IGC). Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111.2 du Code de l'urbanisme.

**Risque d'inondation pluviale :**

En zone UG, le ruissellement se concentre principalement sur des rues ou des voies identifiées au plan de zonage. Par conséquent, seules les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur ces voies et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements, sont interdites sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de ces voies. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de ces infrastructures peut être généralement suffisante.

Cependant, si une ravine (ou un axe d'écoulement) est indiquée dans cette zone au plan de zonage, toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 5 mètres de part et d'autre de cette dernière afin de permettre le libre écoulement des eaux.

**Zone de ruissellement diffus.**

Cette zone est exposée à un ruissellement diffus ou constituée d'axes d'écoulement multiples et peu marqués, à priori moins violent que celui qui se concentre dans un thalweg topographique ou sur une voie. Il peut s'agir d'un ruissellement de versant, susceptible de se produire même en l'absence de thalweg marqué.

Sur cette zone, les dispositions nécessaires devront être prises pour que les constructions nouvelles s'affranchissent de l'aléa, par surélévation du bâtiment, par réalisation de fossé ou noue drainante en périphérie ou par tout autre moyen approprié n'entraînant pas un blocage de l'écoulement.

Les précautions nécessaires devront être prises pour que les aménagements tels que constructions, remblais ou clôtures n'aggravent pas le risque lié au ruissellement dans les secteurs situés en amont, en aval ou latéralement.

Pour les constructions futures, les réhabilitations et les extensions de constructions existantes, les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) et accès aux façades exposées au risque de ruissellement devront être efficacement protégés des eaux de ruissellement par surélévation, muret, fossé ou tout autre ouvrage adapté.

**Risques de mouvement de terrains liés à la dissolution naturelle du gypse :**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrains liés à la dissolution naturelle du gypse (affaissement, effondrement).

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe IV.

**Éléments paysagers à protéger :** le petit patrimoine local, les murs de clôture, les façades remarquables, les cours de ferme, les plantations d'alignement, les talus et les voies et cheminements identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UG 3, UG 11 et UG 13, en application des articles L. 151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme.

**Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha :**

En dehors des sites urbains constitués indiqués à la page 54 du rapport de présentation, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera proscrite.

*Pour information :*

**Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.** Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation, chapitre C – IX, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe IV.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les lots issus de la division d'une unité foncière devront disposer, pour être constructible, d'un accès d'une largeur minimum de **4,00 m**. (Voir définitions en annexe I du règlement).

#### **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies doit être au minimum de **4,00 mètres** d'emprise.

#### **3 – SENTES PIETONNES**

Les sentes à préserver et celle à créer sont repérées au plan de zonage en application de l'article L .151-38 du Code de l'Urbanisme.

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

#### **1 - EAU POTABLE**

**Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.**

#### **2 – ASSAINISSEMENT**

##### **α) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit se munir d'un système d'assainissement individuel conforme et en bon état de fonctionnement.

Le traitement de ces effluents peut être effectué par le sol en place lorsqu'il est adapté ou bien par un sol reconstitué. L'évacuation des effluents traités peut se faire par infiltration dans le sol ou bien en rejet dans le milieu naturel hydraulique superficiel si l'infiltration n'est pas possible. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Toutefois, dans la zone concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, représentée par un liseré graphique sur le plan de zonage, les constructions devront s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome (voir notice jointe en annexe IV).

### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet.

Il est à noter que dans la zone concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, représentée par un liseré graphique sur le plan de zonage, le constructeur devra s'assurer de la compatibilité du sol avec une infiltration des ces eaux de surface.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques ( stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

## **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux (électricité, téléphone...) doivent être enterrés. Les boîtiers seront placés de manière aussi discrète que possible dans l'environnement.

## **4 – COLLECTE DES DECHETS**

Pour les opérations comportant au moins 2 logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé dans la propriété ou intégré à l'immeuble en cas d'habitat collectif.

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

Aucune prescription.

## **ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **7 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés à moins de 7 m de l'alignement des voies à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

Lorsqu'elle existe, les constructions doivent respecter la bande constructible repérée au plan de zonage.

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc...).
- aux équipements d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

#### **Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3 mètres**.

#### **Longueur de vue (L)**

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de **4 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

## **CAS PARTICULIERS**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, **hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.**
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 2,5 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes, hors garage, dont l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup> et dont la hauteur (H) mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 2 m 50.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc...).
- aux équipements d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

<b>ARTICLE UG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>
---

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.**

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **8 mètres**.

La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à **4 mètres**.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux piscines non couvertes,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

## **ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL**

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.**

L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne pourra excéder **30%** de la superficie du terrain.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux aménagements dans le volume existant des constructions existantes.

## **ARTICLE UG 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur (H) des constructions à usage d'habitation, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 m**.

La hauteur des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 2,50 mètres à l'égout du toit, sauf dans un but d'harmonisation architecturale.

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements collectifs dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

## **ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

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

### **Aspect général, volume.**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

### **Couverture**

La hauteur du mur de façade comprise entre la dalle finie du Rez-de-chaussée et l'égout du toit devra être supérieure ou au moins égale à la hauteur du toit.

Les toitures des constructions principales seront à deux versants dont les pentes varieront de 35 à 45 ° par rapport à l'horizontale.

Les toitures seront réalisées en tuiles plates.

L'ardoise n'est autorisée que pour la réfection à l'identique des toitures existantes.

Les tuiles de rives sont interdites. Les tuiles seront arasées au nu du mur extérieur du pignon. Une ruelle pourra couvrir la tranche de la tuile.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40°, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière ».

## **Murs**

### **Enduits, revêtements :**

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés.

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

### **Couleur :**

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.  
Les couleurs vives sont interdites.

## **Menuiseries**

Les couleurs vives sont interdites.

### **L'ensemble des dispositions précédentes ne s'impose pas :**

- aux vérandas ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non.

## **Clôtures:**

**Les clôtures sur rue** devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,50 m, réalisé en pierres apparentes mis en œuvre suivant des techniques traditionnelles ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain. Toutefois un dépassement de cette hauteur sera autorisé pour l'adapter à celle des clôtures voisines
- d'un mur d'une hauteur minimum d'1 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille à barreaux droits (sans courbes ni torsades) d'une hauteur n'excédant pas 1 m.
- d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer de la même teinte, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales : charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis etc.....

Sont proscrits les clôtures et piliers en éléments préfabriqués en béton façon pierre lisse ou bosselée.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple en bois peint, à planches jointives verticales, ou en métal à barreaudage droit. L'arase supérieure sera horizontale.

**Les clôtures en limites séparatives** seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,50 m, réalisé en pierres apparentes mis en œuvre suivant des techniques traditionnelles ou en maçonnerie enduite. Un dépassement de cette hauteur sera autorisé pour l'adapter à celle des clôtures voisines.
- soit d'un grillage de couleur verte, fixé sur poteaux en fer de même teinte ou en bois doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales : charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis etc....

**Les clôtures** situées en limite des zones urbaines et naturelles ou agricoles seront constituées de grillage vert doublé d'une haie vive composée d'essences locales préconisées à l'annexe VI du présent règlement.

**Les abris de jardin** auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté.

### **Divers**

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires ne devront pas être visibles depuis la voie publique et être intégrés à la construction.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Ces éléments seront peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

### **Éléments remarquables du paysage**

**Les éléments du patrimoine local** localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial..

## **ARTICLE UG 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

## ARTICLE UG 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

**Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.**

La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins **50% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.**

### **Plantations à réaliser**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits.

**La marge d'isolement paysagère** par rapport à la limite séparative de la zone, repérée au plan de zonage au bourg et dans le hameau du Christ, devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige par 20 m<sup>2</sup> et dans la haie, d'un arbuste, végétaux de haie, par 2 m<sup>2</sup> afin de créer un écran dense.

# CHAPITRE UI

## ZONE DESTINEE A ACCUEILLIR PRINCIPALEMENT DES ACTIVITES.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les constructions ou installations à destination :**
  - .**d'habitation** hormis celles autorisées à l'article 2 ;
  - .**agricole ou forestière.**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature** à l'exception de ceux admis à l'article 2.

<b>ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES</b>
--

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

**Sont autorisés sous condition :**

- **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, dans la limite d'une surface hors œuvre nette de **150 m<sup>2</sup>**.
- **Les dépôts liés aux activités autorisées** à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement et qu'ils ne soient pas visibles des espaces et voies publiques.

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après :**

*Pour information :*

**Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.** Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation, chapitre C – IX, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe IV.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

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

#### **1 - EAU POTABLE**

**Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.**

#### **2 – ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit se munir d'un système d'assainissement individuel conforme et en bon état de fonctionnement.

Le traitement de ces effluents peut être effectué par le sol en place lorsqu'il est adapté ou bien par un sol reconstitué. L'évacuation des effluents traités peut se faire par infiltration dans le sol ou bien en rejet dans le milieu naturel hydraulique superficiel si l'infiltration n'est pas possible.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

## **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Pour tout nouveau projet ( construction ou réhabilitation), les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques ( stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

## **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux (électricité, téléphone.....) doivent être enterrés. Les boîtiers seront placés de manière aussi discrète que possible dans l'environnement.

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

Aucune prescription.

### **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **7 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés à moins de 7 m de l'alignement des voies à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

## **CAS PARTICULIERS**

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).

## **ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites . A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

#### **Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **4 mètres**.

#### **Longueur de vue (L)**

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 6 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

#### **CAS PARTICULIERS**

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc...).

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

Aucune prescription

## **ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50 %** de la superficie totale du terrain.

## **ARTICLE UI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 m**.

#### **CAS PARTICULIERS**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

## **ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

## **ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES**

**Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.**

La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins **30% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.**

### **Plantations à réaliser**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits.

### **Plantations à préserver**

Les plantations identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article 123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme.

Ces arbres ou haies seront maintenus ou remplacés par des arbres ou haies d'essences locales.

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES AGRICOLES « A »**

# CHAPITRE A

**ZONE AGRICOLE A PROTÉGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ÉCONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES.**

**Elle comprend le secteur Aa qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 2 du présent règlement ainsi que dans le dossier « Orientations d'Aménagement »**

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les constructions ou installations non liés à l'activité agricole et en particulier à destination :**
  - . **d'habitation**, hormis celles autorisées à l'article 2 ;
  - . **d'hôtellerie**
  - . **de commerce et d'artisanat**, hormis celles autorisées à l'article 2 ;
  - . **de bureaux et de services**, sauf ceux liés à l'activité agricole ;
  - . **de locaux industriels**
  - . **d'entrepôts**
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers et de réalisation de parcours équestres.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les dépôts de véhicules.**
- **Les carrières d'extraction.**
- **Les décharges.**
- **Les dépôts non liés aux activités** autorisées à l'article 2 ;
- **Les aires de stationnement ouvertes au public**, hormis celles autorisées à l'article 2 ;
- **Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public**, hormis ceux autorisés à l'article 2 ;

<b>ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES</b>
---

**Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autre que celles interdites à l'article 1.  
Sont autorisés sous condition :**

**ZONE A**

- **Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation**, à raison d'un logement par exploitation situé à proximité immédiate des bâtiments d'activité tout en respectant les normes en vigueur et dans la limite d'une surface hors œuvre nette de 250 m<sup>2</sup>.
- **Les équipements publics ou d'intérêt collectif** dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone agricole et s'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

**Uniquement Secteur Aa**

**dans lequel l'urbanisation doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement**

**Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes à la zone :**

- **les constructions** à destination de restauration et d'hébergement directement liées à l'activité agricole et équestre du secteur.
- **les installations à destination de sports et de loisirs**, ne comportant pas de construction, à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient liées à l'activité agricole et équestre du secteur.
- **les carrières d'entraînement liées à l'activité équestre**, à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement
- **La réalisation d'un parc de stationnement** à condition qu'il soit paysager et que le traitement du sol permette une bonne intégration au site.
- **les dépôts et aire de sport ouverte au public liés à l'activité équestre**, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après :**

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

**Plan de Prévention des Risques liés aux carrières souterraines abandonnées :**

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques (PPR) lié à la présence d'une carrière souterraine abandonnée qui constitue une Servitude d'Utilité Publique. Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage le périmètre de risques.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

A l'intérieur de cette zone, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières (IGC). Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111.2 du Code de l'urbanisme.

**Risque d'inondation pluviale.** Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal. Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent les affecter.

En conséquence, toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

**Risques de mouvement de terrains liés à la dissolution naturelle du gypse :**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrains liés à la dissolution naturelle du gypse (affaissement, effondrement).

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe IV.

**Éléments paysagers à protéger :** les espaces boisés non classés, les plantations d'alignement et les voies et cheminements identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles A 3 et A 13, en application des articles L. 151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme.

***Pour information :***

**Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :**

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation, chapitre C – IX, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe IV.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance de l'activité et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

#### **SENTES PIETONNES**

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme.

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

#### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### **2 – ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit se munir d'un système d'assainissement individuel conforme et en bon état de fonctionnement.

Le traitement de ces effluents peut être effectué par le sol en place lorsqu'il est adapté ou bien par un sol reconstitué. L'évacuation des effluents traités peut se faire par infiltration dans le sol ou bien en rejet dans le milieu naturel hydraulique superficiel si l'infiltration n'est pas possible.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Toutefois, dans la zone concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, représentée par un liseré graphique sur le plan de zonage, les constructions devront s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome (voir notice jointe en annexe IV).

##### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet.

Il est à noter que dans la zone concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, représentée par un liseré graphique sur le plan de zonage, le constructeur devra s'assurer de la compatibilité du sol avec une infiltration des ces eaux de surface.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

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

Aucune prescription

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

#### **CAS PARTICULIERS**

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylônes, etc...)
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés à moins de 6 m de l'alignement des voies à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. En fond de terrain, les marges d'isolement doivent être respectées.

#### **Zone A hormis le secteur Aa**

#### **Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **6 m**.

## Secteur Aa

### **Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **4 m**.

### **CAS PARTICULIERS**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylônes, etc...).

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

Aucune prescription.

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

Aucune prescription.

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

La hauteur (H) des constructions à usage d'habitation, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 m**.

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

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

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Éléments remarquables du paysage**

**Les éléments du patrimoine local** localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments faisant l'objet d'une protection en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés, s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

## **ARTICLE A 12- STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

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

### **Plantations à réaliser**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits.

### **Plantations d'alignement**

Les plantations d'alignement identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'urbanisme.

Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences locales.

### **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Toute opération de défrichement doit être autorisée préalablement.

### **Éléments remarquables du paysage**

Les espaces boisés non classés identifiés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage devront être préservés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ils seront maintenus ou remplacés par des végétaux ou des arbres d'essences identiques.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES NATURELLES OU**

**FORESTIERES « N »**

# CHAPITRE N

**CETTE ZONE NATURELLE OU FORESTIERE EST PROTEGEE  
EN RAISON DE LA QUALITE DES SITES, DES MILIEUX  
NATURELS ET DES PAYSAGES**

**Elle comprend les secteurs :**

**Na : qui bénéficie d'une disposition particulière à l'article 2**

**Nb : qui bénéficie d'une disposition particulière à l'article 2**

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.

- **Les constructions ou installations à destination :**

- . **d'habitation** hormis celles autorisées à l'article 2 ;
- . **d'hôtellerie**
- . **de commerce et d'artisanat**
- . **de bureaux et de services**
- . **de locaux industriels**
- . **d'entrepôts**
- . **agricole**

- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et en particulier ceux identifiés comme devant être protégés.

- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**

- **Les habitations légères de loisirs.**

- **Les dépôts de véhicules.**

- **Les carrières.**

- **Les décharges.**

- **Les dépôts de toute nature.**

- **Les aires de stationnement ouvertes au public.**

- **Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public** à l'exception des installations admises à l'article 2 dans le secteur **Nb**.

<b>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES</b>
---

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

**Sont autorisés sous conditions :**

**Uniquement Secteur Na**

- **L'extension des habitations existantes** régulièrement autorisées, sous réserve d'une seule extension de 50 m<sup>2</sup> au sol maximum à partir de la date d'approbation du PLU. La possibilité d'extension des habitations existantes ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site.

Ne sont pas considérées comme des constructions existantes :

- . les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri ;
- . les constructions provisoires et les caravanes ;
- . les constructions ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60 m<sup>2</sup>.

- **la reconstruction ou la réhabilitation dans la limite des emprises existantes des bâtiments existants** à usage d'habitation ou d'annexes telles qu'abris de jardins, abris pour animaux, garages,...

- **Les abris de jardins** dont la surface de plancher ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup> et dont la hauteur (H), définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 2 m 50 dans la limite d'un seul abri par unité foncière.

- **Les abris pour animaux** dont la surface de plancher ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> et dont la hauteur (H), définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 3 m 50 dans la limite d'un seul abri par unité foncière.

- **Les piscines découvertes**

**Uniquement Secteur Nb**

- **les installations à destination de sports et de loisirs**, ne comportant pas de construction, à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après :**

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

**Plan de Prévention des Risques liés aux carrières souterraines abandonnées :**

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques (PPR) lié à la présence d'une carrière souterraine abandonnée qui constitue une Servitude d'Utilité Publique. Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage le périmètre de risques.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

A l'intérieur de cette zone, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières (IGC). Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111.2 du Code de l'urbanisme.

**Risque d'inondation pluviale.** Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal.

Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies, peuvent les affecter.

En conséquence, toute nouvelle construction ne pourra être édifée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

**Zone de ruissellement diffus.**

Cette zone est exposée à un ruissellement diffus ou constituée d'axes d'écoulement multiples et peu marqués, à priori moins violent que celui qui se concentre dans un thalweg topographique ou sur une voie. Il peut s'agir d'un ruissellement de versant, susceptible de se produire même en l'absence de thalweg marqué.

Sur cette zone, les dispositions nécessaires devront être prises pour que les constructions nouvelles s'affranchissent de l'aléa, par surélévation du bâtiment, par réalisation de fossé ou noue drainante en périphérie ou par tout autre moyen approprié n'entraînant pas un blocage de l'écoulement.

Les précautions nécessaires devront être prises pour que les aménagements tels que constructions, remblais ou clôtures n'aggravent pas le risque lié au ruissellement dans les secteurs situés en amont, en aval ou latéralement.

Pour les constructions futures, les réhabilitations et les extensions de constructions existantes, les ouvertures (notamment les soupiroux et les portes de garage) et accès aux façades exposées au risque de ruissellement devront être efficacement protégés des eaux de ruissellement par surélévation, muret, fossé ou tout autre ouvrage adapté.

**Risques de mouvement de terrains liés à la dissolution naturelle du gypse :**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrains liés à la dissolution naturelle du gypse (affaissement, effondrement).

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe IV.

**Eléments paysagers à protéger :** le petit patrimoine, les murs de clôture, les plantations d'alignement, les espaces boisés non classés, les vergers et les voies et cheminements identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles N 3, N11 et N 13 en application des articles L. 151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme.

**Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha :**

En dehors des sites urbains constitués indiqués à la page 54 du rapport de présentation, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera proscrite.

*Pour information :*

**Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :**

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation, chapitre C – IX, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe IV.

**Protection des captages et forage d'eau potable.** Dans l'attente de l'inscription d'une servitude d'utilité publique délimitant un périmètre de protection, les captages et forage d'eau potable sont matérialisés sur le plan de zonage par une étoile. Toutes mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique.

**Risque de tassement de terrain lié à des sols compressibles**

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, une zone compressible liée à une ancienne décharge.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ce secteur

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

#### **SENTES PIETONNES**

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme.

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

#### **1 - EAU POTABLE**

**Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public.**

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit se munir d'un système d'assainissement individuel conforme et en bon état de fonctionnement.

Le traitement de ces effluents peut être effectué par le sol en place lorsqu'il est adapté ou bien par un sol reconstitué. L'évacuation des effluents traités peut se faire par infiltration dans le sol ou bien en rejet dans le milieu naturel hydraulique superficiel si l'infiltration n'est pas possible.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Toutefois, dans la zone concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, représentée par un liseré graphique sur le plan de zonage, les constructions devront s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome (voir notice jointe en annexe IV).

##### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet.

Il est à noter que dans la zone concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, représentée par un liseré graphique sur le plan de zonage, le constructeur devra s'assurer de la compatibilité du sol avec une infiltration des ces eaux de surface.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

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

Aucune prescription

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **7 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

#### **CAS PARTICULIERS**

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc...).

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

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

#### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

##### **Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **6 mètres**.

## **CAS PARTICULIERS**

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 2,5 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc...).
- aux abris de jardins et abris pour animaux.

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

Aucune prescription

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

Aucune prescription.

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

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 m.**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.  
Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

La hauteur totale (H), définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 2 m 50 pour les abris de jardins et 3 m 50 pour les abris pour animaux.

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

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci. Les murs extérieurs seront de même nature et de même tonalité. La pente de toiture et les matériaux utilisés seront identiques à la couverture de l'habitation principale.

Les abris de jardin auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté foncé mat.

Les abris pour les animaux seront en bois teinté foncé mat.

### **Eléments remarquables du paysage**

**Les éléments du patrimoine local** localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

## **ARTICLE N 12- STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

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

### **Plantations à réaliser**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits.

### **Espaces boisés classés**

**Les espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Toute opération de défrichement doit être autorisée préalablement.

### **Éléments remarquables du paysage**

**Les espaces boisés non classés et les vergers** identifiés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage devront être préservés en application de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.

### **Plantations d'alignement**

**Les plantations d'alignement** identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences identiques.

# ANNEXES

<b>I</b>	<b>Définitions</b>	<b>55</b>
<b>II</b>	<b>Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables complémentirement aux dispositions du PLU</b>	<b>75</b>
<b>III</b>	<b>Normes de stationnement</b>	<b>76</b>
<b>IV</b>	<b>Risque de mouvement de terrains lié à la dissolution naturelle du gypse</b>	<b>83</b>
<b>V</b>	<b>Mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – retrait gonflement des sols argileux</b>	<b>84</b>
<b>VI</b>	<b>Les arbres, arbustes et haies d'essences locales</b>	<b>87</b>
<b>VII</b>	<b>Tableau de correspondance Ancien et Nouveau Code de l'Urbanisme</b>	<b>89</b>

# ANNEXE I - DEFINITIONS

## SOMMAIRE

	Pages
Zonage	56
Occupation du sol	59
Voirie	60
Terrain	62
Implantation, forme et volume des constructions	64
Hauteur	70
Surface de plancher	72
Divers	73

## INDEX ALPHABETIQUE DES MOTS ET EXPRESSIONS

DESIGNATION	PAGE	DESIGNATION	PAGE
Adaptations Mineures	73	Marge de recul	64
Affouillement de sol	59	Mise en demeure d'acquérir	73
Alignement	64	Parcelle	62
Déclaration d'utilité publique	73	Préemption urbain (Droit de)	73
Dérogation	73	Secteur	56
Emplacement réservé	58	Servitude d'utilité publique	74
Emprise au sol	64	Surface de plancher	72
Emprise et plate forme d'une voie	61	Superficie du terrain	63
Equipement public	58	Terrain	62
Espace boisé classé	58	Voirie et réseaux divers (VRD)	65
Exhaussement de sol	59	Zonage	56
Groupe d'habitations	59	Zone	56
Hauteur	70	Zone naturelle	57
Installation classée	59	Zone urbaine	56
Limites séparatives d'un terrain	66	Zone d'activité	57
Lotissement	59	Zone non aedificandi	61
Marge d'isolement	64		
Marge spéciale d'isolement	64		

# Z O N A G E

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

## ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N,A ...).

**Remarque :** Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

## ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, A, ...).

## SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

## ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. :UA, UG, ...).

## ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone « AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

## **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Dites zones « N », elles correspondent aux secteurs de la commune, 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. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

## **ZONES AGRICOLES**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

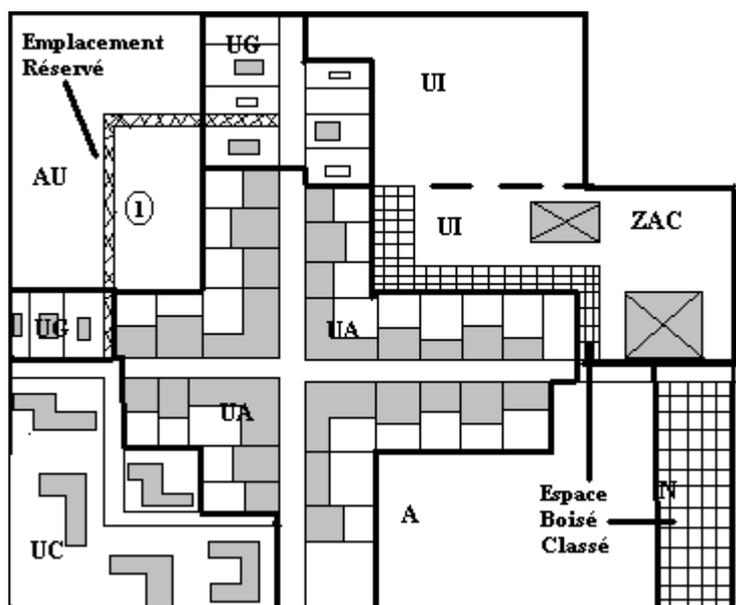
## **ZONES D'ACTIVITES**

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle UI.

Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

On désigne par l'expression « zone de fait » (correspondant au sigle UIB), une zone d'activité ancienne où l'implantation s'est faite sans plan d'aménagement d'ensemble.

Ce zonage se justifie lorsque les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées gèrent des nuisances (sonores, olfactives, ...) rendant délicate leur intégration avec les habitations.



### **EMPLACEMENT RESERVE :**

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

### **ESPACE BOISE CLASSE :**

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping,...). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichage est interdit.

# OCCUPATION DU SOL

## **ABRI DE JARDIN :**

Un abri de jardin est une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

## **ANNEXES:**

Seront considérés comme annexes les locaux secondaires constituant une dépendance d'un bâtiment à usage principal d'habitation : garages, abri de jardin...

## **AFFOUILLEMENT DE SOL :**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

## **EXHAUSSEMENT DE SOL :**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

## **GROUPE D'HABITATIONS :**

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

## **INSTALLATION CLASSEE :**

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement

## **LOTISSEMENT :**

C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le lotissement est constitué dès le 1er détachement.

La création d'un lotissement est subordonnée à une déclaration préalable ou un permis de construire.

# VOIRIE

## VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le POS prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

## VOIE PRIVEE

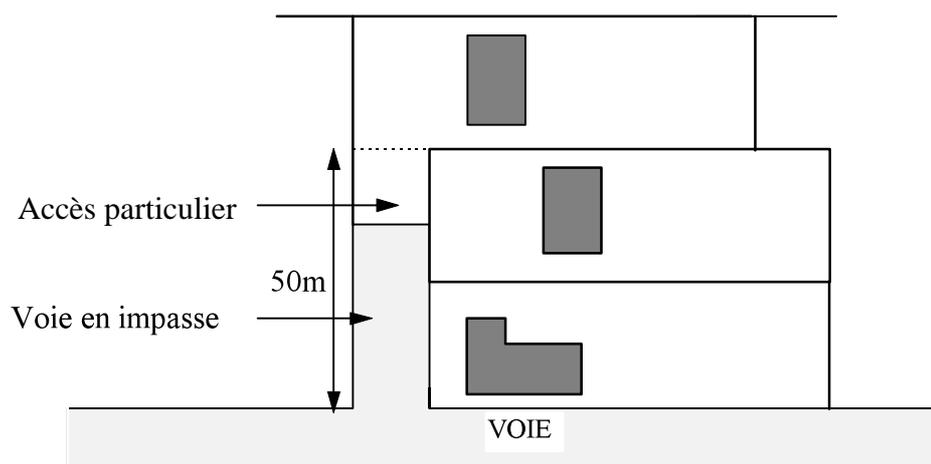
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

## VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

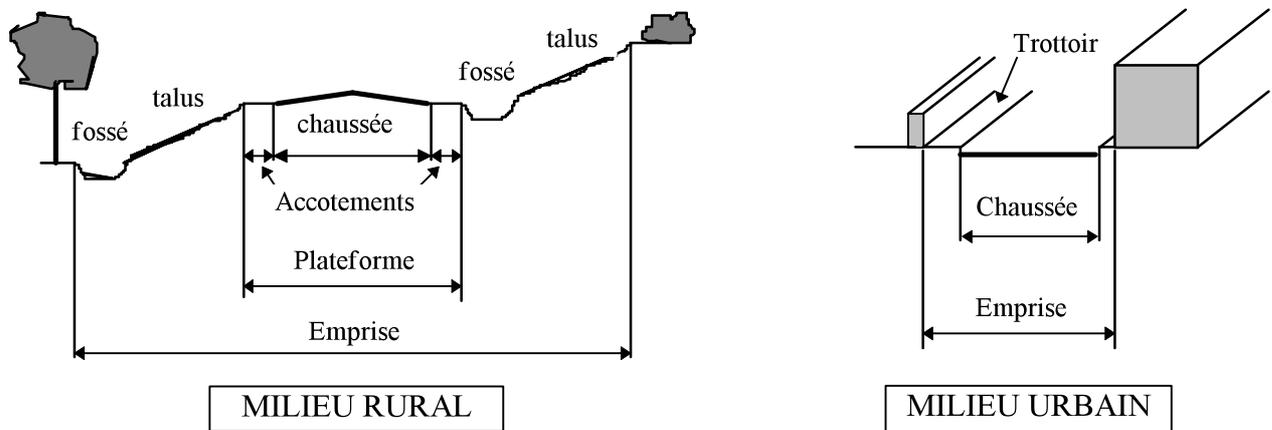


### **ZONE NON AEDIFICANDI :**

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

### **EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



# TERRAIN

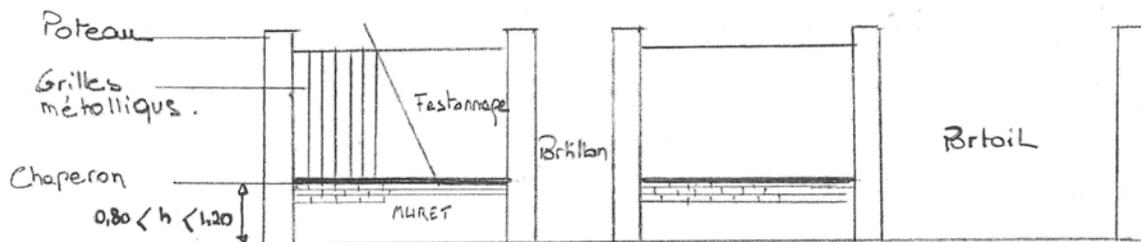
## ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur le fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond à l'espace (servitude de passage, indivision...) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

## CLOTURE

Une clôture est un ouvrage qui sert à enclore un espace. Elle matérialise la limite entre le domaine privé et le domaine public. Elle est élevée sur l'alignement (actuel ou futur).

Caractéristiques d'une clôture :



## ESPACES VERTS LIBRES EN PLEINE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comportera que le passage éventuel de réseaux (électricité, eau potable, eaux usées et pluviales)
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement, leurs accès ainsi que les espaces aménagés en dalles alvéolées engazonnées sont exclus des surfaces de pleine terre.

Il convient de distinguer :

## LA PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

## LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN** constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

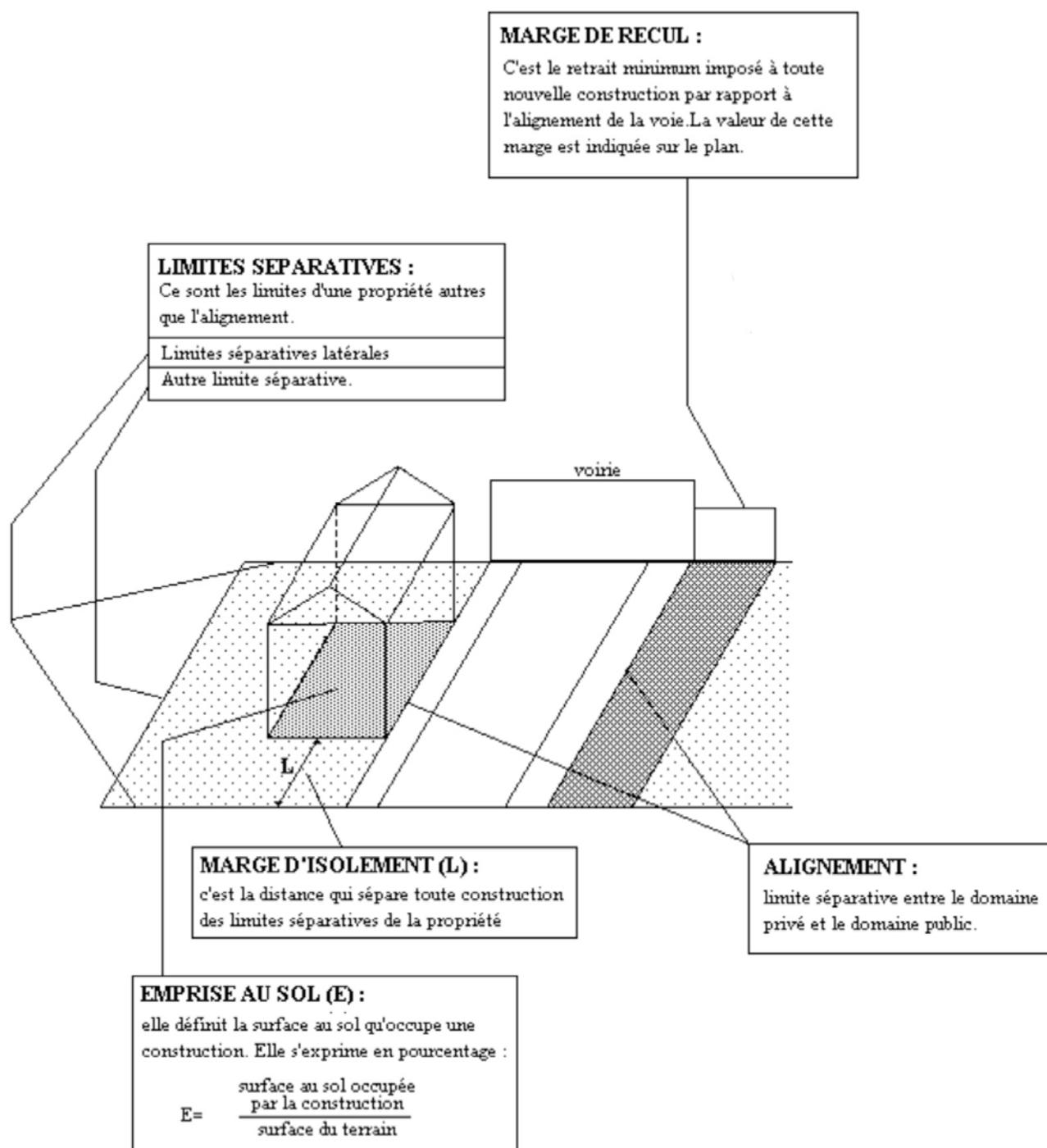
La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

## VOIRIE ET RÉSEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

# IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies. Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan d'occupation des sols ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...) .

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc...).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.

## TYPE D'IMPLANTATION

- Ordre continu

Implanter le bâtiment à l'alignement de la voie de limite en limite de propriété.

Affirmer l'urbanisation plus dense du quartier

Privilégier les systèmes de porches desservant les espaces de parkings et jardins à l'arrière de la parcelle.



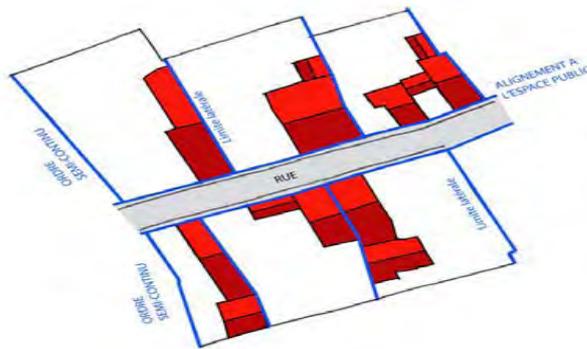
- Ordre semi continu

Implanter au moins une partie du bâtiment à l'alignement sur l'espace public.

Un mur pourra venir marquer l'alignement sur le restant du linéaire.

L'objectif est de créer une aération du tissu urbain tout en préservant la structuration linéaire de la rue.

L'implantation sur une limite séparative permet de disposer au mieux de l'espace végétal de la parcelle.



## LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

## MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies ( sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone ). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois ( hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

- Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

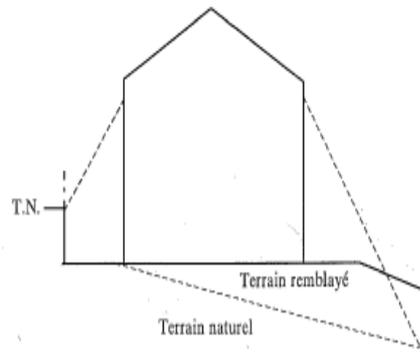
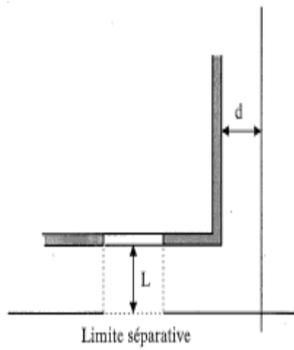
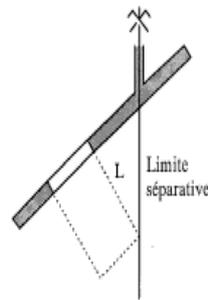
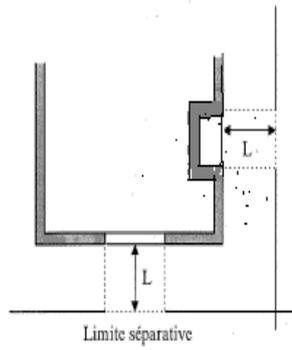
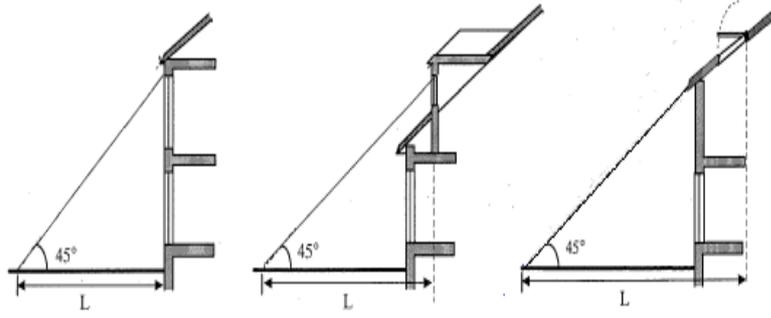
La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

- Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

- Marge spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.



## **MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT**

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- a) de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...).
- c) de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60m<sup>2</sup>
- d) d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante
- e) d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

Le mode de calcul de la surface d'extension autorisée se base sur la surface de plancher de la construction principale en excluant la surface des annexes.

## **GROUPES DE CONSTRUCTIONS**

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

# HAUTEUR

## **HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).**

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.

En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

## **HAUTEUR TOTALE (HT)**

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction. Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

## **CAS PARTICULIERS :**

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment.

## **TERRAIN NATUREL**

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

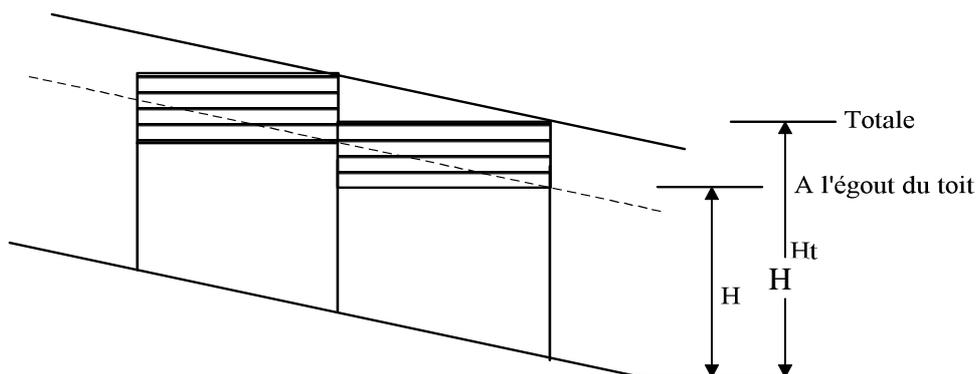
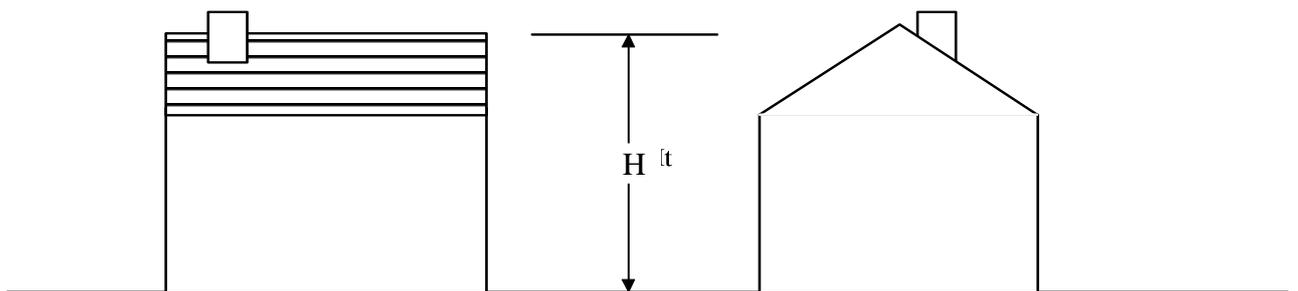
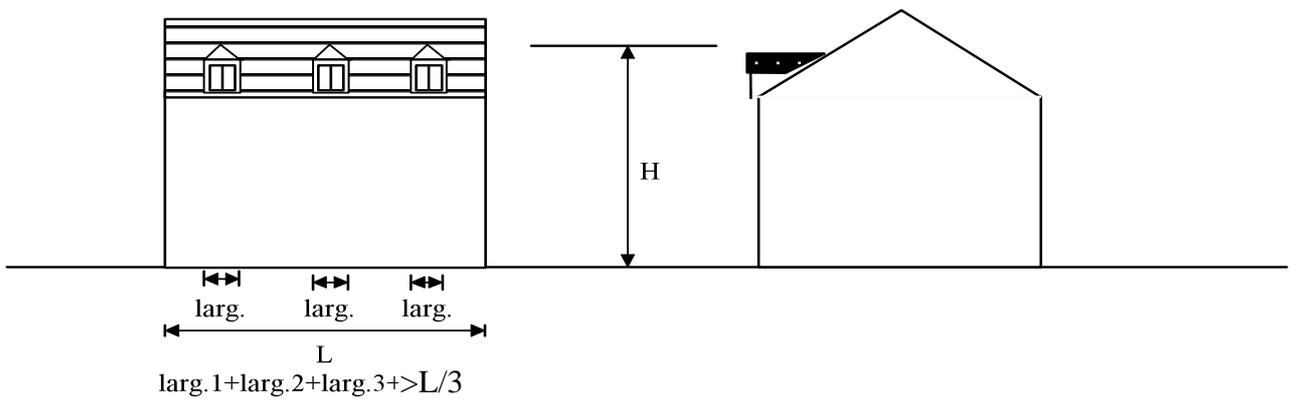
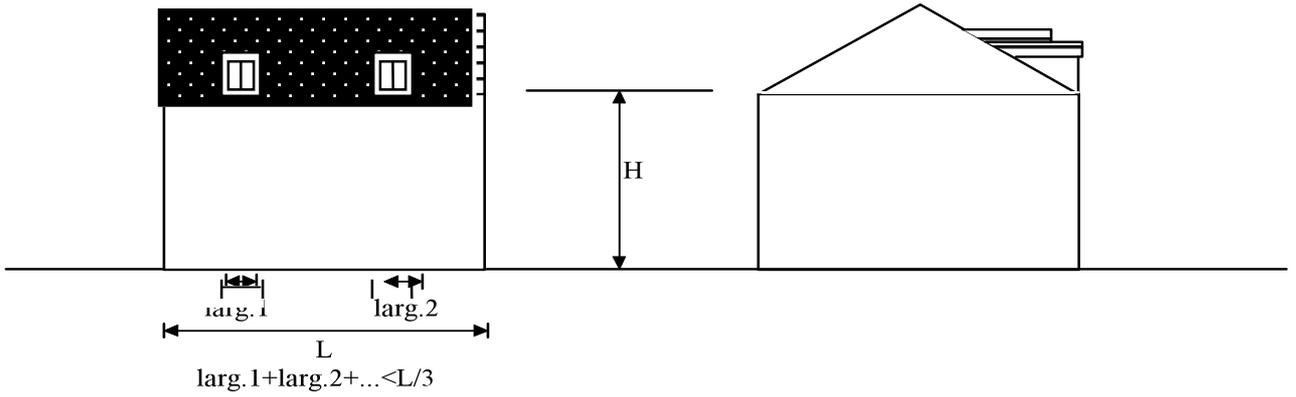
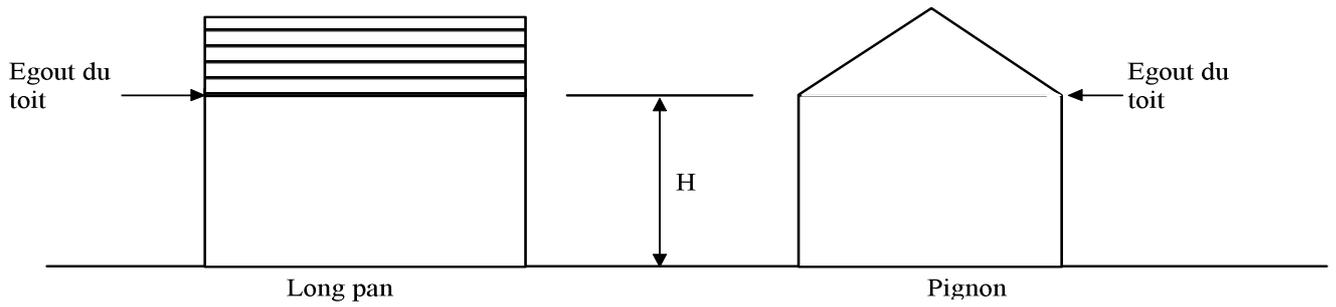
En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

## **SOL FINI**

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



## SURFACE DE PLANCHER

### **SURFACE DE PLANCHER :**

La surface de plancher de la construction résulte de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

## **D I V E R S**

### **ADAPTATIONS MINEURES :**

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

### **DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :**

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### **DEROGATION :**

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

### **MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :**

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN :**

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF.), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

## **SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :**

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU

## A N N E X E I I

### RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

#### ( C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES )

**Article R 111.2** – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R 111.4** – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R 111.26** – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R 111.27** – 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.

## ANNEXE III – NORMES DE STATIONNEMENT

Les besoins en places de stationnement pour certaines activités varient en fonction des possibilités de desserte par les transports en commun.

Un secteur bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun lorsqu'il existe à moins de 300 m une gare SNCF – RER ou un ou des arrêts de bus situés sur des lignes desservant des lieux de centralité importants avec une fréquence de passage et des amplitudes horaires satisfaisantes.

La desserte est moyenne lorsque la gare ou les arrêts de bus sont situés entre 300 et 600m ou lorsque les lignes de transport en commun ne desservent pas des pôles importants ou avec une fréquence de passage et amplitudes horaires peu satisfaisantes.

La desserte est mauvaise dans les autres cas.

### 1 – LOGEMENTS

Il sera prévu au minimum :

#### a) Constructions à usage d'habitation :

2 places par logement.

#### b) Stationnement deux roues :

1 % minimum de la Surface de plancher dans les immeubles d'habitation collectifs devra être affecté au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

#### c) Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

1 place par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

#### d) Stationnement des visiteurs :

Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum supplémentaire de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être créé pour les visiteurs et accessible en permanence.

## 2 – BUREAUX ET PROFESSIONS LIBERALES

Nombre de places pour 1000 m<sup>2</sup> de Surface de plancher :

- bonne desserte : 16 places
- moyenne desserte : 24 places
- mauvaise desserte : 32 places

### Stationnement deux roues :

0,3% de la Surface de plancher devra être affectée au remisage des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

## 3 – INDUSTRIES ET ACTIVITES ARTISANALES

Les besoins en place de stationnement pour les industries varient surtout en fonction du type de l'industrie, de la situation géographique et des possibilités de desserte en transport en commun. Lorsqu'on trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types :

- Bureaux : administratifs, commerciaux, bureaux d'étude, laboratoires, ...
- Ateliers de fabrication et d'outillage.
- Magasins et entrepôts.

Les normes de stationnement sont calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement.

Il doit être prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

### **a) Bureaux :**

Mêmes normes que les bureaux isolés ( voir paragraphe 2)

### **b) Ateliers de fabrication :**

Nombre de places pour 1000 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

	<b>DENSITE &lt; 30 m<sup>2</sup>/emploi</b>	<b>DENSITE &gt;30 m<sup>2</sup>/ emploi</b>
<b>Bonne desserte</b>	<b>12</b>	<b>10</b>
<b>Moyenne desserte</b>	<b>16</b>	<b>13</b>
<b>Mauvaise desserte</b>	<b>20</b>	<b>16</b>

### **c) Magasins – entrepôts :**

Voir paragraphe 4

### Stationnement deux roues :

0,3% de la Surface de plancher devra être affectée au remisage des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

#### **4 – ATELIERS DE REPARATION – DEPOTS – ENTREPOTS**

**a) Ateliers de réparation :**

10 pl/1000 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

**b) Dépôts – exposition vente :**

Nombre de places pour 1000 m<sup>2</sup> de Surface de plancher :

Bonne desserte: 12

Moyenne desserte: 18

Mauvaise desserte: 25

**c) Entrepôts avec activité de livraison-exposition :**

4 pl/1000 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

#### **5 – COMMERCES**

**a) Commerces isolés**

Nombre de places pour 1000 m<sup>2</sup> de Surface de plancher :

Alimentaires : bonne desserte : 0 place

Moyenne et mauvaise desserte: 16 places

Autres dont boutiques de stations services : 24 places.

**b) Surfaces commerciales supérieures à 2000 m<sup>2</sup> :**

Bonne desserte: 38 places.

Moyenne et mauvaise desserte: 54 places.

**Stationnement deux roues (pour personnel)**

Pour les surfaces commerciales dont la Surface de plancher est supérieure à 200 m<sup>2</sup>, 0,3 % de cette Surface de plancher devra être affectée au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles.

**c) Marchés :**

20 places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les véhicules de livraison

#### **6 – EQUIPEMENTS DIVERS :**

**a) Hôtels :**

- 1 place par chambre,

- 1 place de car par tranche de 100 chambres.

Réduction possible en cas de très bonne desserte.

**b) Restaurants :**

bonne desserte: 1 pl/10 m<sup>2</sup> de salle

moyenne ou mauvaise desserte : 3 pl/10 m<sup>2</sup> de salle.

Si le restaurant est regroupé avec un hôtel : 1 pl/10 m<sup>2</sup> dans tous les cas, à l'usage du restaurant.

**c) Camping et stationnement des caravanes :**

1 place par emplacement de tente ou de caravane.

## **7 – EQUIPEMENTS SCOLAIRES**

**a) Enseignement supérieur :**

20 places de stationnement pour 100 personnes (enseignants, étudiants et personnel).

**b) Lycée et C.E.S. :**

- 1 place de stationnement pour 20 élèves.

- 1 emplacement de car devant l'entrée.

**c) Ecole primaire ou école maternelle :** 1 place par classe et par emploi administratif

Stationnement deux roues (couvert) :

0,1 m<sup>2</sup> par élève.

## **8 – EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX**

**a) Hôpitaux, cliniques :**

25 places pour 100 lits si bonne desserte.

50 places pour 100 lits si moyenne ou mauvaise desserte .

**b) Foyers de personnes âgées – Maison de retraite**

(Il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente) :

Nombre de places :

- **Pensionnaires** : 2 % du nombre de chambres,
- **Visiteurs** : 10 % du nombre de chambres,
- **Personnel** : 40 % du nombre de personnes employées.

**c) Foyers de travailleurs :**

**Véhicules automobiles :**

1 place pour 4 lits si bonne desserte,

1 place pour 3 lits si moyenne ou mauvaise desserte.

**Deux – roues (abris obligatoirement couverts) :**

1 place pour 7 lits si bonne desserte,

1 place pour 4 lits dans le cas contraire.

**d) Crèches – Halte garderies :**

- **Crèche de 60 berceaux** : Personnel 6 places,  
Parents 2 à 10 places selon la desserte.
- **Crèche de 40 berceaux** : Personnel 4 places,  
Parents 2 à 7 places selon la desserte.
- **Halte garderie 20 pl.** : Personnel 2 places,  
Parents 2 à 3 places selon la desserte.

**e) Centres de P.M.I. :**

- **Petit centre :** Personnel 2 places
- **Grand centre :** Personnel 5 places  
Visiteurs 2 à 3 places selon la desserte.

**9 – EQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS**

**SALLES DE SPECTACLES :**

**a)- Théâtre, spectacle à vocation de l'agglomération :**

- Personnel :** 1 place voiture pour 30 à 40 employés.
- Public :** 1 place voiture pour 3 places de spectateurs,  
1 place deux roues pour 10 places de spectateurs,  
1 place car pour 140 places de spectateurs.

**b) Salle de spectacle à vocation locale :**

En centre ville avec bonne desserte : idem théâtres, mais 1 place voiture pour 5 places de spectateurs.

En périphérie : idem théâtres.

**SALLES DE REUNIONS OU SALLES POLYVALENTES :**

**a) Salle de congrès :**

Idem théâtres.

**b) Salle polyvalente à vocation locale :**

Idem salles de spectacles à vocation locale.

**c) Salle de réunion, lieu de culte, discothèque, etc... :**

1 place voiture pour 3 personnes.

**10 – EQUIPEMENTS SPORTIFS**

**STADES :**

**Automobiles :**

- 40 places par terrain de rugby,
- 30 places par terrain de football,
- 10 % de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisé).
- 1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à 1 place par
- 10 places si le stationnement est possible sur la voirie).

**Deux roues :**

- 10 places par terrain,
- 1 place pour 20 places de tribunes.

## **Cars :**

- Stade sans tribune :1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places VP (véhicules particuliers) d'une surface équivalente.
- Stade avec tribunes :1 emplacement par terrain en plus des VP.

## **TENNIS :**

- 2 places VP par court,
- 1 place deux roues par court,
- 1 emplacement de car par équipement.

## **GYMNASE :**

- 28 pl. pour 1000m<sup>2</sup> de Surface de plancher pour les véhicules particuliers
- 20 places deux roues par gymnase (devant l'entrée)
- 1 à 2 emplacements de cars matérialisés

## **11 – PISCINES, PATINOIRES**

### **Véhicules particuliers :**

<b>Stationnement des visiteurs</b>	<b>Localisation centrale bonne desserte</b>	<b>Localisation périphérique mauvaise desserte</b>
<b>Piscine</b>	1 place pour 200 m <sup>2</sup> de bassin	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de bassin
<b>Patinoire</b>	1 place pour 250 m <sup>2</sup> de piste	1 place pour 125 m <sup>2</sup> de piste
<b>Stationnement du personnel</b>	0,5 place par personne	1 place par personne

### **Deux roues :**

- 1 place pour 5 m<sup>2</sup> de bassin ou de piste,
  - 2 à 3 places pour 5 m<sup>2</sup> de bassin pour les piscines avec solarium.
- Ces emplacements doivent obligatoirement être situés devant l'entrée.

### **Cars**

1 à 2 emplacements, soit devant l'entrée soit dans le parc de stationnement avec réservation devant l'entrée pour charger et décharger.

## **12 – AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte-tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

### **13- CAS PARTICULIERS**

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que la stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

### **14 – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES**

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

- Supermarchés et centres commerciaux :
- 5,00m x 2,50m + 7,00m de dégagement
- Emplacements privés :
- dimensions normales 5,50m x 2,50m + 6,00m de dégagement
- dimensions minimum 5,00m x 2,30m + 5,00m de dégagement pour un nombre limité de places
  
- Emplacements pour personnes à mobilité réduite :
- places isolées 5,50m x 3,30m + 6,00m de dégagement
- places groupées 5,50m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m de dégagement

## ANNEXE IV

Direction Départementale de l'Équipement du Val d'Oise - SUA/BPR

### FICHE TECHNIQUE GYPSE

#### Le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse

Le gypse, ou pierre à plâtre, est composé de sulfate de chaux, instable au contact de l'eau. Après son dépôt, la couche rocheuse, fracturée, a fait l'objet d'une érosion interne (dissolution) responsable de cavités. Ce sont ces cavités naturelles qui sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus du gypse. Cette instabilité peut prendre trois aspects principaux :

- **l'effondrement de terrain**, de 1 à 3 mètres de diamètre et parfois plus d'un mètre de profondeur, lorsque les cavités naturelles sont importantes et à faible profondeur ;
- **l'affaissement de terrain**, déformation de la surface, qui peut atteindre plusieurs décimètres, lorsque les cavités sont de petit volume, ou situées sous un recouvrement important (le foisonnement des terrains superficiels amortit alors la remontée du vide) ;
- **la perte des caractéristiques mécaniques** (taux de travail admissible) représente la manifestation ultime de petits vides situés à grande profondeur qui décompriment les terrains jusqu'en surface.

#### Précautions

Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs doivent être alertés sur ce risque afin qu'ils prennent les dispositions suivantes :

- avant tout aménagement nouveau, réalisation d'une étude de sol pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci ;
- lors de la construction, adoption de dispositions constructives propres à limiter l'impact de mouvements du sol d'ampleur limitée, ce qui suppose des fondations coulées à pleine fouille suffisamment rigides et résistantes ;
- limitation des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement.

C'est ainsi que, la dissolution du gypse étant favorisée par la circulation d'eaux souterraines, elle-même liée à l'infiltration d'eaux en provenance de la surface, l'assainissement autonome est à éviter. L'assainissement collectif et l'adduction d'eau doivent de même être traités avec le plus grand soin pour éviter les pertes de réseaux.

- Il convient pour la même raison d'éviter les forages et pompages d'eau qui favorisent le renouvellement de l'eau au contact du gypse, et donc la dissolution de celui-ci.
- Il convient en outre d'éviter tout traitement du sol à la chaux ou au ciment.

\* \* \* \* \*

## ANNEXE V

### **Fiche technique concernant le mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – retrait gonflement des sols argileux**

## Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

### Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



### Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

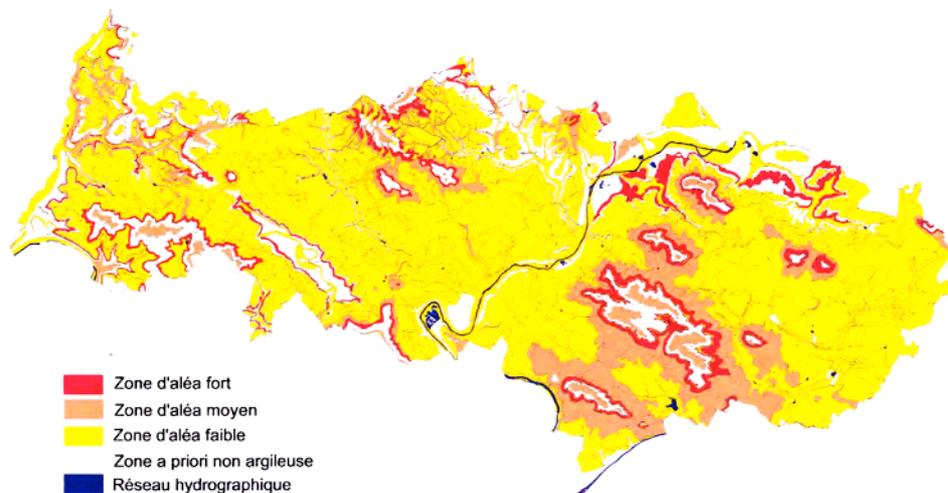
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnisations versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



### Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr). Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

### Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



- Zone d'aléa fort
- Zone d'aléa moyen
- Zone d'aléa faible
- Zone a priori non argileuse
- Réseau hydrographique



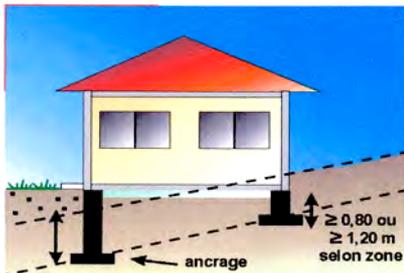
Juillet 2004



# Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

## ■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

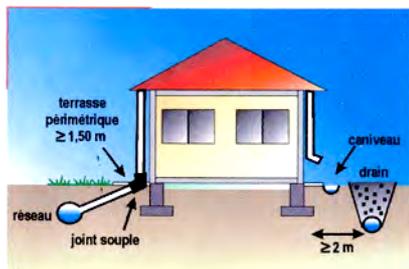
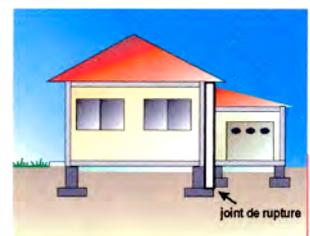
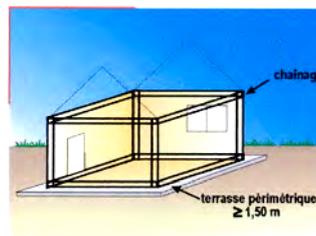


## ■ Adapter les fondations

- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

## ■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

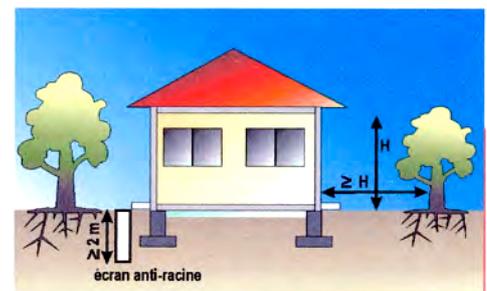


## ■ Éviter les variations localisées d'humidité

- Réaliser un trottoir périphérique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

## ■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



## **ANNEXE VI**

### **LES ARBRES, ARBUSTES et HAIES D'ESSENCES LOCALES**

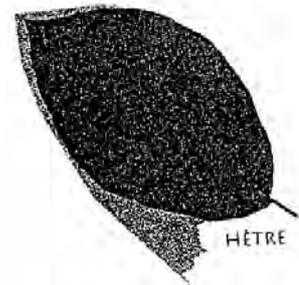
# Curriculum vitae des arbres et arbustes des haies du Vexin français

## Végétaux de haie

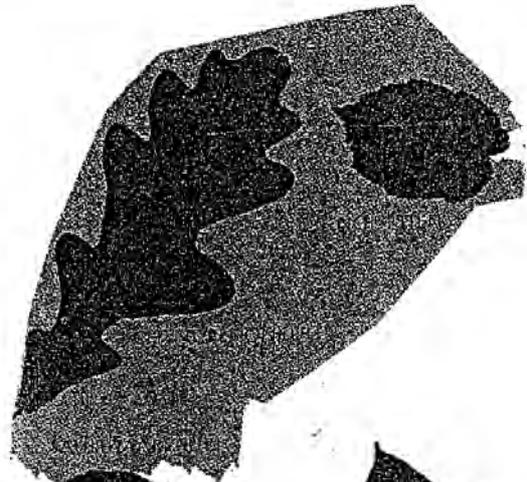
- Aubépine ou épine blanche ☼
- Buis commun ●
- Charme commun ℓ
- Cornouiller mâle ☼ \*
- Cornouiller sanguin ☼ \*
- Cytise ☼
- Érable champêtre \*
- Fusain d'Europe ☼
- Hêtre vert ℓ
- Houx ●
- Lilas commun ☼
- Noisetier coudrier
- Prunellier ou épine noire ☼
- Sureau noir ☼
- Troène commun ● ☼
- Viome lantane ☼
- Viome obier ☼ \*



ÉRABLE CHAMPÊTRE



HÊTRE



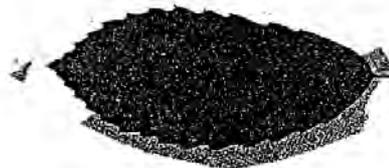
FUSAIN D'EUROPE

## Végétaux ornementaux

- Amélanchier ☼ \*
- Cornouiller ornemental \*
- Groseillier à fleurs ☼
- Laurier tin ☼ ●
- Seringat ☼

## Végétaux pour brise-vent

- Alisier blanc
- Aulne glutineux
- Charme commun ℓ
- Châtaignier \*
- Chêne pédonculé ℓ
- Chêne sessile ℓ
- Érable champêtre \*
- Frêne
- Hêtre vert ℓ
- Merisier ☼
- Saule argenté ou osier blanc
- Saule marsault ou osier cendré
- Sorbier des oiseleurs ☼



HOUX



GLUTINEUX

●	Feuillage persistant
☼	Floraison
*	Intérêt automnal
ℓ	Feuillage marcescent *

\* marcescent : se dit du feuillage roux restant l'hiver sur les arbres.

Parc naturel régional du Vexin français

# ANNEXE VII

## Code de l'Urbanisme

**Les parties législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme ont fait l'objet de nouvelles références répertoriées dans des tableaux de correspondance parues en 2015 au Journal Officiel.**

- Partie législative au JO du 24/09/2015 (ancienne/nouvelle référence)
- Partie législative au JO du 29/12/2015 (ancienne/nouvelle référence)
- Partie réglementaire au JO du 29/12/2015 (ancienne/nouvelle référence)