



## Eveilleur d'intelligences environnementales

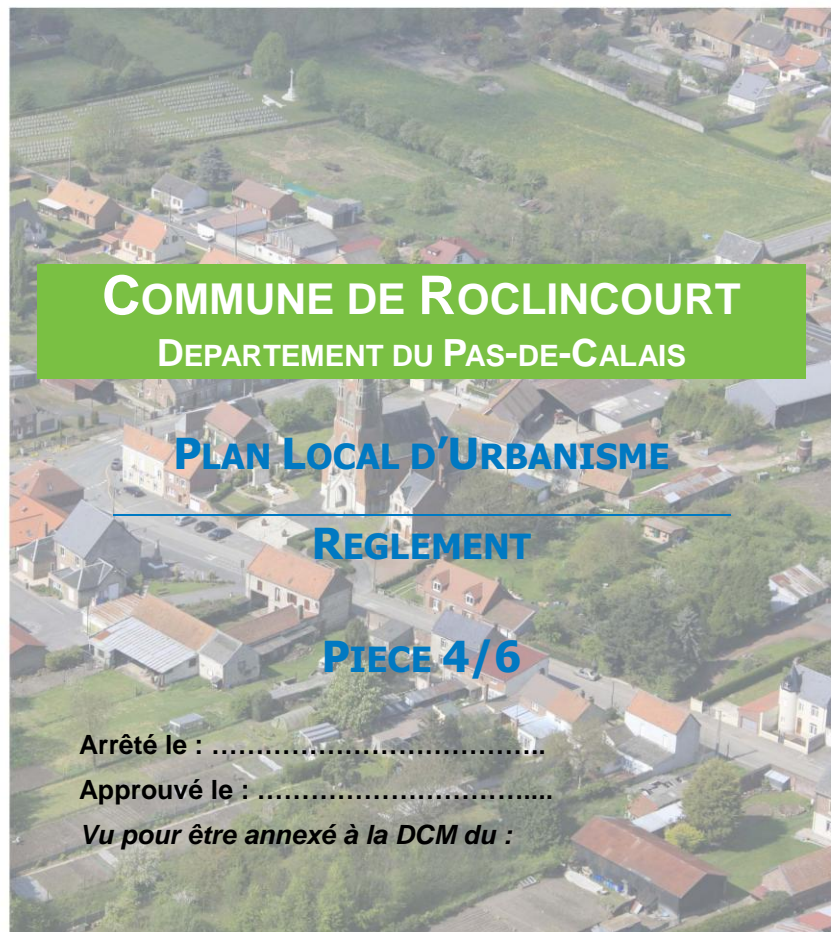
**Réalisé par**

**G2C environnement**

Zone artisanale des Chemins Croisés

Rue René Cassin

62 223 Saint-Laurent-Blangy





# SOMMAIRE

<b>TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>6</b>
<b>Article 1<sup>er</sup> : Champ d'application territorial du plan .....</b>	<b>7</b>
<b>Article 2 : Division du territoire en zones.....</b>	<b>7</b>
<b>Article 3 : Adaptations mineures .....</b>	<b>7</b>
<b>Article 4 : Rappels .....</b>	<b>7</b>
<b>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>8</b>
<b>Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA .....</b>	<b>9</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	9
Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	9
Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	9
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	11
Article UA 3 : Accès et voirie .....	11
Article UA 4 : Desserte par les réseaux.....	11
Article UA 5 : Caractéristiques des terrains.....	11
Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	12
Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	12
Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	12
Article UA 9 : Emprise au sol.....	12
Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions .....	12
Article UA 11 : Aspect extérieur.....	13
Article UA 12 : Stationnement.....	13
Article UA 13 : Espaces libres .....	14
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	14
Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	14
<b>Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB .....</b>	<b>15</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	15
Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	15
Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	15
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	16
Article UB 3 : Accès et voirie .....	16
Article UB 4 : Desserte par les réseaux.....	16
Article UB 5 : Caractéristiques des terrains.....	16
Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	17
Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	17
Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	17
Article UB 9 : Emprise au sol.....	17
Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions .....	17
Article UB 11 : Aspect extérieur.....	18
Article UB 12 : Stationnement.....	18

Article UB 13 : Espaces libres .....	19
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	19
Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	19
<b>Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UG .....</b>	<b>20</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	20
Article UG 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	20
Article UG 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	20
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	21
Article UG 3 : Accès et voirie .....	21
Article UG 4 : Desserte par les réseaux .....	21
Article UG 5 : Caractéristiques des terrains .....	21
Article UG 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	21
Article UG 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	22
Article UG 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	22
Article UG 9 : Emprise au sol.....	22
Article UG 10 : Hauteur maximale des constructions .....	22
Article UG 11 : Aspect extérieur .....	22
Article UG 12 : Stationnement .....	22
Article UG 13 : Espaces libres .....	23
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	23
Article UG 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	23
<b>Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone US .....</b>	<b>24</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	24
Article US 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	24
Article US 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	24
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	25
Article US 3 : Accès et voirie .....	25
Article US 4 : Desserte par les réseaux.....	25
Article US 5 : Caractéristiques des terrains.....	25
Article US 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	25
Article US 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	26
Article US 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	26
Article US 9 : Emprise au sol.....	26
Article US 10 : Hauteur maximale des constructions .....	26
Article US 11 : Aspect extérieur.....	26
Article US 12 : Stationnement.....	26
Article US 13 : Espaces libres .....	27
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	27
Article US 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	27
<b>TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>8</b>
<b>Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU .....</b>	<b>9</b>

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	9
Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	9
Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	9
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	11
Article 1AU 3 : Accès et voirie .....	11
Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux.....	11
Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains.....	11
Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	12
Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	12
Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	12
Article 1AU : Emprise au sol.....	12
Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions .....	12
Article 1AU 11 : Aspect extérieur.....	13
Article 1AU 12 : Stationnement.....	13
Article 1AU 13 : Espaces libres .....	14
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	14
Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	14
<b>TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>34</b>
<b>Chapitre unique - Dispositions applicables à la zone A.....</b>	<b>35</b>
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	35
Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	35
Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	35
Section II : Conditions de l'occupation du sol .....	36
Article A 3 : Accès et voirie .....	36
Article A 4 : Desserte par les réseaux .....	36
Article A 5 : Caractéristiques des terrains .....	36
Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	36
Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..	38
Article A 9 : Emprise au sol.....	38
Article A 10 : Hauteur maximale des constructions.....	38
Article A 11 : Aspect extérieur .....	38
Article A 12 : Stationnement .....	39
Article A 13 : Espaces libres .....	39
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	40
Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	40
<b>TITRE IV. ANNEXES.....</b>	<b>41</b>

# TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

## Article 1<sup>er</sup> : Champ d'application territorial du plan

---

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Roclincourt.

## Article 2 : Division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (1AU) et en zone agricole (zone A). Ces zones sont les suivantes.

- ✓ Zones urbaines : UA, UB, UG, US
- ✓ Zones à urbaniser : 1AU
- ✓ Zone agricole : A, AE, AG

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des emplacements réservés.

## Article 3 : Adaptations mineures

---

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

## Article 4 : Rappels

---

- Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.
- La division d'une unité foncière en plus de 2 lots de terrains en vue de l'implantation de constructions est soumise à permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Par mesure préventive vis-à-vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures correctives qui seront à prendre en compte.

## **TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

---

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Par mesure préventive vis-à-vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures correctives qui seront à prendre en compte.

#### Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### **SONT INTERDITES :**

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions agricoles nouvelles d'élevage et de stockage de paille
- Les terrains de campings et de caravanage
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts de matériaux et de déchets
- Les carrières

#### Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### **RAPPELS**

En application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

##### **SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :**

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les activités artisanales et les installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où les dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances et les rendre compatibles avec le caractère de la zone.
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à des constructions autorisées,
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes détruites ou démolies, y compris les constructions agricoles.

##### **DE PLUS :**

Dans les secteurs identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation, l'urbanisation devra respecter les prescriptions définies sur chaque secteur.

Dans le secteur de mixité sociale (article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme), le programme de logements devra comporter au minimum 20% de logements aidés (sociaux, accession à la propriété, etc).

##### **ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME**

Toute démolition portant atteinte aux éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme est soumise à la délivrance d'un permis de démolir (annexe 1 du présent règlement).

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstructions après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc...) conservent le caractère existant à la date d'approbation du

présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

Les alignements d'arbre repérés au plan de zonage doivent être maintenus ou remplacés par des essences similaires.

## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article UA 3 : Accès et voirie

#### **1 - ACCES**

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil 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 de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

#### **2 – VOIRIE**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (enlèvement des ordures ménagères...). Elles doivent avoir une emprise minimale de 4 mètres.

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

Les voies automobiles se terminant en impasse de plus de 20 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### Article UA 4 : Desserte par les réseaux

#### **1 - EAU**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - EAUX USEES :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes doivent être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Les installations d'assainissement autonome doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

#### **3 - EAUX PLUVIALES :**

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être utilisées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE :**

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique devront être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

## Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Dans une bande de 50 mètres mesurées à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

### 2 - CAS PARTICULIERS :

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve de ne pas diminuer le retrait préexistant :

- L'extension, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli.

Au-delà d'une bande de 50 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, seules sont autorisées les constructions annexes à la construction principale (abris de jardins notamment).

Par rapport au chemin du Ryonval, un retrait de 3 mètres devra être respecté.

## Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

### 1 – CAS PARTICULIERS :

- a. Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve de ne pas diminuer le retrait préexistant par rapport aux limites séparatives :
  - L'extension, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes,
  - La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli.
- b. Les constructions s'adossant à un bâtiment ou mur existant sur limites séparatives doivent être implantées dans la limite d'une largeur ou d'une hauteur sensiblement égales.

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

Non réglementé.

## Article UA 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction principale doit être inférieure à 30 m<sup>2</sup>.

## Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

### 1 – DISPOSITION GENERALE :

La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout de toiture.

### 2 - CAS PARTICULIERS :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux extensions, aménagements et réhabilitations du bâti existant ne respectant la présente disposition sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions qui, si elles sont implantées en contiguïté avec une ou plusieurs constructions existantes, doivent assurer une intégration cohérente avec ces constructions,

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

## Article UA 11 : Aspect extérieur

### 1 - DISPOSITIONS GENERALES :

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.

La continuité du bâti à l'alignement des voies, si elle existe, doit être assurée par des bâtiments ou des clôtures qui devront s'harmoniser avec l'environnement existant.

### 2 - PAREMENTS EXTERIEURS :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### 3 - CLOTURES

Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les couleurs des murs de clôtures doivent être en harmonie avec les façades des constructions existantes.

## Article UA 12 : Stationnement

### 1 – GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La surface à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement desserte comprise.

### 2 – NORMES DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation ou assimilés** : 2 places par logements.
- **Pour les constructions à usage de bureau** : 4 emplacements par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'équipement public** = 1 emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ils comporteront des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison de 10 m<sup>2</sup> par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions supérieures à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les Hôtels et restaurants** = 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant.
- **Pour les équipements collectifs ou d'intérêt général** : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions.

### **3 - ADAPTATION DE LA REGLE**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

## **Article UA 13 : Espaces libres**

Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus et représenteront 15% minimum de la superficie totale de l'unité foncière, toiture végétalisée comprise.

### **ELEMENTS IDENTIFIES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7°**

Les alignements d'arbre repérés au plan de zonage doivent être maintenus ou remplacés par des essences similaires.

## **Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

---

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Par mesure préventive vis-à-vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures correctives qui seront à prendre en compte.

#### Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### **SONT INTERDITES :**

Dans l'ensemble de la zone UB :

- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions agricoles nouvelles
- Les terrains de campings et de caravanage
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts de matériaux et de déchets
- Les carrières

#### Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### **RAPPELS**

En application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

##### **SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :**

Dans l'ensemble de la zone UB :

- Les activités artisanales et les installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où les dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances et les rendre compatibles avec le caractère de la zone.
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes détruites ou démolies, y compris les constructions agricoles.

##### **ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME**

Les alignements d'arbre repérés au plan de zonage doivent être maintenus ou remplacés par des essences similaires.

## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article UB 3 : Accès et voirie

#### 1 - ACCES

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil 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 de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès sur la RD 917 est interdit.

#### 2 – VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (enlèvement des ordures ménagères...). Elles doivent avoir une emprise minimale de 4 mètres.

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

Les voies automobiles se terminant en impasse de plus de 20 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### Article UB 4 : Desserte par les réseaux

#### 1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 - EAUX USEES :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Les installations d'assainissement autonome doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

#### 3 - EAUX PLUVIALES :

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être utilisées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### 4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE :

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique devront être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.



## Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Dans une bande de 50 mètres mesurées à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Au-delà d'une bande de 50 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, seules sont autorisées les constructions annexes à la construction principale (abris de jardins notamment).

### 2 – DE PART ET D'AUTRE DE LA RN 17 :

Les constructions, hormis celle nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en respectant un retrait de 30 mètres.

### 3 - CAS PARTICULIERS :

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve de ne pas diminuer le retrait préexistant :

- L'extension, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli.

Par rapport au chemin du Ryonval, un retrait de 3 mètres devra être respecté.

## Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

### 2 – CAS PARTICULIERS :

a. Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve de ne pas diminuer le retrait préexistant par rapport aux limites séparatives :

- L'extension, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli.

b. Les constructions s'adossant à un bâtiment ou mur existant sur limites séparatives doivent être implantées dans la limite d'une largeur ou d'une hauteur sensiblement égales.

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

Non réglementé.

## Article UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction principale doit être inférieure à 30 m<sup>2</sup>.

## Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

### 1 – DISPOSITION GENERALE :

La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout de toiture.

### 2 - CAS PARTICULIERS :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux extensions, aménagements et réhabilitations du bâti existant ne respectant la présente disposition sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions qui, si elles sont implantées en contiguïté avec une ou plusieurs constructions existantes, doivent assurer une intégration cohérente avec ces constructions,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux reconstructions d'un bâtiment détruit ou démoli.

## Article UB 11 : Aspect extérieur

### 1 - DISPOSITIONS GENERALES :

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.

### 2 - PAREMENTS EXTERIEURS :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### 3 - CLOTURES

Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les couleurs des murs de clôtures doivent être en harmonie avec les façades des constructions existantes.

## Article UB 12 : Stationnement

### 1 – GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La surface à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement desserte comprise.

### 2 – NORMES DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation ou assimilés : 2 places par logements.**
- **Pour les constructions à usage de bureau :** 4 emplacements par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'équipement public = 1** emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ils comporteront des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison de 10 m<sup>2</sup> par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions supérieures à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les Hôtels et restaurants = 7** emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant.

- **Pour les équipements collectifs ou d'intérêt général** : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions.

### **3 - ADAPTATION DE LA REGLE**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

## **Article UB 13 : Espaces libres**

Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus et représenteront 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière, toiture végétalisée comprise.

## **Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Dans l'ensemble de la zone UB, le COS est fixé à 0,50.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UG

---

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Par mesure préventive vis-à-vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures correctives qui seront à prendre en compte.

#### Article UG 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

**SONT INTERDITS :**

- Les constructions à usage d'habitation, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière.

#### Article UG 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**RAPPELS**

En application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

**SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :**

- Les installations à usage d'activités aéronautiques comptant des installations classées, à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les constructions à usage de bureau dans le cadre des installations précédemment autorisées.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article UG 3 : Accès et voirie

#### 1 - ACCES

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil 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 de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

#### 2 – VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (enlèvement des ordures ménagères...). Elles doivent avoir une emprise minimale de 4 mètres.

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

### Article UG 4 : Desserte par les réseaux

#### 1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle, si la construction par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 - EAUX USEES :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Les installations d'assainissement autonome doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

#### 3 - EAUX PLUVIALES :

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être utilisées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### 4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE :

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique devront être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### Article UG 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

### Article UG 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

## **2 - CAS PARTICULIERS :**

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve de ne pas diminuer le retrait préexistant :

- L'extension, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli.

## **Article UG 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1 – DISPOSITIONS GENERALES :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

### **2 – CAS PARTICULIERS :**

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve de ne pas diminuer le retrait préexistant par rapport aux limites séparatives :

- L'extension, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli.

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

Non réglementé.

## **Article UG 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article UG 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale de toute construction doit rester dans la limite imposée par les servitudes aéronautiques de dégagement.

## **Article UG 11 : Aspect extérieur**

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES :**

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.

### **2 - PAREMENTS EXTERIEURS :**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **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 sur l'unité foncière propre à l'opération.

## **Article UG 13 : Espaces libres**

Non réglementé.

## **Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article UG 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone US

---

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Par mesure préventive vis-à-vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures correctives qui seront à prendre en compte.

#### Article US 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

**SONT INTERDITS :**

- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les entrepôts
- Les terrains de campings et de caravanage
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les dépôts de véhicules

#### Article US 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**RAPPELS**

En application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Les constructions à vocation d'activités sportives et de loisirs sont autorisées.



## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article US 3 : Accès et voirie

#### 1 - ACCES

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil 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 de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

#### 2 – VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (enlèvement des ordures ménagères...). Elles doivent avoir une emprise minimale de 4 mètres.

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

### Article US 4 : Desserte par les réseaux

#### 1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle, si la construction par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 - EAUX USEES :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Les installations d'assainissement autonome doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

#### 3 - EAUX PLUVIALES :

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être utilisées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### 4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE :

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique devront être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### Article US 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

### Article US 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

## **2 - CAS PARTICULIERS :**

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve de ne pas diminuer le retrait préexistant :

- L'extension, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli.

## **Article US 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1 – DISPOSITIONS GENERALES :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

### **2 – CAS PARTICULIERS :**

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve de ne pas diminuer le retrait préexistant par rapport aux limites séparatives :

- L'extension, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli.

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

Non réglementé.

## **Article US 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article US 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout de toiture.

## **Article US 11 : Aspect extérieur**

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES :**

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.

### **2 - PAREMENTS EXTERIEURS :**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **Article US 12 : Stationnement**

**Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

## **Article US 13 : Espaces libres**

Non réglementé.

## **Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article US 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## Chapitre unique - Dispositions applicables à la zone 1AU

---

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Par mesure préventive vis-à-vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures correctives qui seront à prendre en compte.

#### Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### **SONT INTERDITES :**

Dans l'ensemble de la zone 1AU :

- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions agricoles nouvelles
- Les terrains de campings et de caravanage
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts de matériaux et de déchets
- Les carrières

#### Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### **RAPPELS**

En application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

##### **DANS LA ZONE 1AU, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL NON VISEES A L'ARTICLE 1AU1 A CONDITIONS :**

- Qu'elles respectant les principes des orientations d'aménagement. L'urbanisation doit être envisagée à l'échelle du périmètre de la zone (soit sous le forme d'un plan d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements).

##### **DE PLUS, DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE 1AU SONT ADMISES SOUS CONDITIONS :**

- Les activités artisanales et les installations soumises à déclaration ou à autorisation ne sont admises que dans la mesure où les dispositions soient mises en œuvre pour en diminuer les nuisances et les rendre compatibles avec le caractère de la zone.
- Les entrepôts sont autorisés à conditions d'être liés à une activité présente dans la zone et que ceux-ci soient clos et fermés.
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à des constructions autorisées.

##### **ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME**

Les alignements d'arbre repérés au plan de zonage doivent être maintenus ou remplacés par des essences similaires.

## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article 1AU 3 : Accès et voirie

#### **1 - ACCES**

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil 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 de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

#### **2 – VOIRIE**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (enlèvement des ordures ménagères...). Elles doivent avoir une emprise minimale de 4 mètres.

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

Les voies automobiles se terminant en impasse de plus de 20 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux

#### **1 - EAU**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - EAUX USEES :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes doivent être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Les installations d'assainissement autonome doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

#### **3 - EAUX PLUVIALES :**

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être utilisées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE :**

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique devront être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

## Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Dans une bande de 50 mètres mesurées à partir de l'alignement des voies et emprises publiques (actuelles et futures), les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

### 2 - CAS PARTICULIERS :

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve de ne pas diminuer le retrait préexistant :

- L'extension, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli.

Par rapport au chemin du Ryonval, un retrait de 3 mètres devra être respecté.

## Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

### 1 – CAS PARTICULIERS :

- a. Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve de ne pas diminuer le retrait préexistant par rapport aux limites séparatives :
  - L'extension, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes,
  - La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli.
- b. Les constructions s'adossant à un bâtiment ou mur existant sur limites séparatives doivent être implantées dans la limite d'une largeur ou d'une hauteur sensiblement égales.

## Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article 1AU 9 : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction principale doit être inférieure à 30 m<sup>2</sup>.

## Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

### 1 – DISPOSITION GENERALE :

La hauteur des constructions mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas de la construction sur le sol naturel ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout de toiture.

### 2 - CAS PARTICULIERS :

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux extensions, aménagements et réhabilitations du bâti existant ne respectant la présente disposition sans augmentation de la hauteur initiale,

- aux constructions qui, si elles sont implantées en contiguïté avec une ou plusieurs constructions existantes, doivent assurer une intégration cohérente avec ces constructions,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli.

## Article 1AU 11 : Aspect extérieur

### 1 - DISPOSITIONS GENERALES :

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.

La continuité du bâti à l'alignement des voies, si elle existe, doit être assurée par des bâtiments ou des clôtures qui devront s'harmoniser avec l'environnement existant.

### 2 - PAREMENTS EXTERIEURS :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### 3 - CLOTURES

Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les couleurs des murs de clôtures doivent être en harmonie avec les façades des constructions existantes.

## Article 1AU 12 : Stationnement

### 1 – GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La surface à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement desserte comprise.

### 2 – NORMES DE STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol représenteront au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation ou assimilés** : 2 places par logements.
- **Pour les constructions à usage de bureau** : 4 emplacements par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'équipement public** = 1 emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ils comporteront des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes à raison de 10 m<sup>2</sup> par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions supérieures à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les Hôtels et restaurants** = 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant.



- **Pour les équipements collectifs ou d'intérêt général** : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions.

### **3 - ADAPTATION DE LA REGLE**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération en conseil municipal.

## **Article 1AU 13 : Espaces libres**

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus et représenteront 15% minimum de la superficie totale de l'unité foncière, toiture végétalisée comprise.

## **Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## Chapitre unique - Dispositions applicables à la zone A

### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Par mesure préventive vis-à-vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures correctives qui seront à prendre en compte.

#### Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### DANS LA ZONE A ET DANS LE SECTEUR AE

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article 2.

##### DANS LE SECTEUR AG

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol.

#### Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions admises ne doivent pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage.

##### SONT ADMIS SOUS CONDITIONS DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A HORMIS DANS LE SECTEUR AE :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'habitation si la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance de l'activité dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous condition d'être implantée à 100 mètres maximum de l'exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation à vocation de gîte rural, sous réserve que cette vocation ne nuise pas à l'activité agricole et qu'il génère un revenu ou une aisance complémentaire pour l'activité agricole et sous condition d'être implanté à 100 mètres maximum de l'exploitation.
- L'extension des constructions existantes liées aux activités complémentaires à l'activité agricole dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux.
- Les aménagements et réhabilitations des constructions agricoles existantes
- La reconstruction à l'identique d'une construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements ou services autorisés dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### SONT ADMISES SOUS CONDITIONS DANS LE SECTEUR AE :

- L'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ainsi que l'aménagement des constructions à usage d'activités artisanales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les alignements d'arbre repérés au plan de zonage doivent être maintenus ou remplacés par des essences similaires.

## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article A 3 : Accès et voirie

#### 1 - ACCES

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil 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 de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès sur la RD 917 est interdit.

#### 2 – VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou des véhicules à usage d'intérêt collectif ou de service public (enlèvement des ordures ménagères...). Elles doivent avoir une emprise minimale de 4 mètres.

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

### Article A 4 : Desserte par les réseaux

#### 1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle, si la construction par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 - EAUX USEES :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Les installations d'assainissement autonome doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

#### 3 - EAUX PLUVIALES :

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être utilisées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### 4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE :

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique devront être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

### Article A 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

### Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 1 – DISPOSITIONS GENERALES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A :

Par rapport à la limite du domaine public, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres.

## **2 - CAS PARTICULIERS :**

- Les extensions, aménagements et réhabilitations du bâti existant doivent être réalisés sans diminution du retrait existant par rapport aux voies et emprises publiques.
- La reconstruction à l'identique des constructions détruites ou démolies doivent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

## **3 - DANS UNE BANDE DE 75 METRES DE PART ET D'AUTRE DE L'AXE DE LA RN17**

Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 917.

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes. ne devront pas avoir pour effets de réduire le recul existant par rapport à la RN 17 et à ses voies d'accès.

Cependant les constructions ci-dessous devront être implantées en respectant un retrait minimal de 1 mètre :

- les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public.

De plus, les bâtiments d'exploitation agricole devront respecter un retrait minimal de 10 mètres.

## **4 - DANS UNE BANDE DE 100 METRES DE PART ET D'AUTRE DE L'AXE DE L'A26**

Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A26.

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes. ne devront pas avoir pour effets de réduire le recul existant par rapport à l'A26 et à ses voies d'accès.

Cependant les constructions ci-dessous devront être implantées en respectant un retrait minimal de 1 mètre :

- les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public.

De plus, les bâtiments d'exploitation agricole devront respecter un retrait minimal de 10 mètres.

# **Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

## **1 – PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A**

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait sous conditions de respecter les marges de recul.

## **2 – MARGES DE REcul**

Les marges de recul doivent respecter les règles suivantes :

- les constructions à usage d'habitation doivent respecter un retrait de 3 mètres par rapport à la limite séparative
- les constructions agricoles doivent respecter un retrait de 5 mètres par rapport à la limite séparative

### **3 – CAS PARTICULIERS**

- a. 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 :
- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes,
  - Les extensions des constructions existantes,
  - La reconstruction à l'identique d'une construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans.
- b. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

### **4 – PAR RAPPORT AUX LIMITES DES ZONES U ET 1AU**

Les constructions agricoles doivent respecter un recul minimal de 50 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions de bâtiments, y compris les bâtiments d'élevage.

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

Non réglementé.

## **Article A 9 : Emprise au sol**

Dans le sous-secteur AE, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de l'unité foncière.

## **Article A 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **1 – DISPOSITIONS GENERALES**

La hauteur maximale des constructions est limitée :

- Pour les constructions à usage d'habitation : à 7,5 mètres à l'égout du toit.
- Pour les constructions à usage agricole : à 15 mètres au faîtage.

Dans le sous-secteur AE, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout du toit.

### **2 – CAS PARTICULIERS**

- a. Cette règle ne s'applique pas :
- aux extensions des constructions existantes qui ne respectent pas la hauteur autorisée sans augmentation de la hauteur initiale,
  - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- b. La hauteur des constructions annexes à la construction à usage d'habitation de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

## **Article A 11 : Aspect extérieur**

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES :**

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.

## **2 - PAREMENTS EXTERIEURS :**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

## **3 - CLOTURES**

Dans la zone A et dans le secteur AE, les clôtures des habitations ou des constructions à usage d'activités artisanales et/ou industrielles seront constituées soit par des haies vives soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres, celle des murs bahut ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les couleurs des murs de clôtures doivent être en harmonie avec les façades des constructions existantes.

# **Article A 12 : Stationnement**

## **1 - GENERALITES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur l'unité foncière propre à l'opération.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

La surface à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement desserte comprise.

## **2 – NORMES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques représenteront au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **les équipements collectifs ou d'intérêt général** : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions.

# **Article A 13 : Espaces libres**

Les espaces libres de construction devront être aménagés et entretenus et représenteront 15% minimum de la superficie totale de la propriété.

## **Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.



## **TITRE IV. ANNEXES**

## ANNEXE 1 – Identification des éléments bâtis ou naturels au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Maison « Pécqueur »



Ensemble de constructions présentant des caractéristiques architecturales remarquables, participant à l'identité patrimoniale de Roclincourt.

Monument « Lieutenant Labesse » - Route de Thélus



Monument commémoratif témoignant de l'histoire de Roclincourt lors de la Première Guerre Mondiale

## ANNEXE 2 - Lexique

### AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils sont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

### AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

### AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

### ALIGNEMENT

Limite entre l'unité foncière privées et le domaine public (voie, cheminement piétonnier, espace public,...). Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas (servitude d'alignement, emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un espace public,...).

### AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors oeuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex : bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

### BUREAUX

Locaux où sont exercées des activités tertiaires de type administratives (gestion, études, ingénierie, informatiques,...) ne comprenant pas d'activité de présentation et de vente directe au public et ne générant pas de nuisances (olfactives ou sonores) pour le voisinage.

## **CARAVANE**

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

Mobil-home - Les maisons mobiles ou "mobil-home" sont considérées comme des caravanes si elles conservent en permanence leurs moyens de mobilité (TA Versailles 22.6.84 et rép. Boeuf, Sén. 23.10.86, p 1497). En revanche, si elles sont posées sur le sol (au moyen de plots), elles deviennent des maisons légères soumises à l'obligation du permis de construire (CE 15.04.1983 Rec.Lebon p 154). Camping-car - Même si au regard du Code de la route, il s'agit de véhicules automobiles, ils sont considérés comme des caravanes pour l'application des règles de stationnement.

## **CARRIERE**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

## **CHANGEMENT D'AFFECTION**

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés. Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

## **CLOTURE**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

## **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

## **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE**

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL**

Il s'agit des constructions abritant des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes à l'aide de travail et de capital.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL**

Il s'agit des constructions abritant des activités professionnelles de production, de transformation ou de réparation (définition établie par la loi n°96 603 du 5 juillet 1996 dans ses articles 19 et suivants).

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF**

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL**

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public.

### **DEPOTS DE VEHICULES**

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux, les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

### **EMPRISE AU SOL**

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors oeuvre du bâtiment.

### **EMPLACEMENT RESERVE : Article L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme**

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future :

de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts,

de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,

- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

## **ENTREPOT**

Bâtiment, hangar ou lieu où sont stockées provisoirement des marchandises.

## **EXPLOITATION AGRICOLE**

1 - L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

## **EXTENSION**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

## **HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL**

Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

## **HABITATION DE TYPE COLLECTIF**

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

## **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation. Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

## **HAUTEUR**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

## **IMPASSE**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

## **INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)**

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des

inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

### **INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme**

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2 m

### **LIMITE SEPARATIVE**

Il s'agit des limites du terrain autres que marquant la limite avec les voies et emprises publiques.

On distingue, dans certains cas :

- les limites latérales qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain,
- les limites de fonds dont les extrémités sont marquées par des limites latérales.

### **LOTISSEMENT Art. R 315-1 du Code de l'Urbanisme**

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots issus de ladite propriété, sauf en matière de partage successoral où le nombre peut être porté à 4 lots sans avoir recours à cette procédure de lotissement.

### **OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION**

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté. Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

### **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... Ainsi que des ouvrages privés de même nature.

### **STATIONNEMENT DE CARAVANES**

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10. Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :



- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

### **SURFACE HORS OEUVRE NETTE**

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités.

Cette surface sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à la taxe locale d'équipement.

### **TERRAIN**

Unité foncière d'un seul tenant, quelqu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

### **TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).