



Commune du Département de l'Oise

# P.L.U

*Plan Local d'Urbanisme*

**RÈGLEMENT**

**DOCUMENT OPPOSABLE**

# TABLE DES MATIÈRES

<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>3</b>
<b>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U.....</b>	<b>5</b>
ZONE UA .....	5
ZONE UB .....	14
ZONE UD .....	22
ZONE UE .....	30
ZONE UL .....	37
ZONE UX .....	44
<b>I.DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A .....</b>	<b>50</b>
ZONE AA .....	50
ZONE AB .....	55
ZONE AC .....	59
<b>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N.....</b>	<b>62</b>
ZONES N .....	62
ZONES NA NB ET NC .....	65
ZONE NL .....	70
ZONE NM .....	72
<b>LISTE DES BÂTIMENTS REMARQUABLES.....</b>	<b>78</b>

## 1 LES RÈGLES D'URBANISME

### Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. Le présent document écrit,
2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs.

Le P.L.U. couvre la totalité du territoire.

## 2 LES DÉFINITIONS

### S'entendent comme indiqué ci-après :

- Sont dénommées « **aménagements** », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme et non pas les « **travaux** » effectués sur ou dans une construction.
- Est dénommé « **voie** », un espace public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité, quelque soit le nombre de propriétés desservies.
- Est dénommé « **emprise publique** », un espace public ouvert à la circulation publique (aire de stationnement, voie piétonne, ferrée etc.). Elle ne comprend pas les propriétés publiques non ouvertes à la circulation publique (école, mairie, stades, cimetière, etc.).
- Est dénommé « **passage commun** », un espace privé de desserte de plusieurs propriétés ne présentant pas les caractéristiques de voie tels que définies ci-dessus.
- Est considérée comme « **baie** », une ouverture dans un bâtiment, qui est cumulativement :
  - transparente
  - dont la surface excède 0,2 m<sup>2</sup>
  - qui présente un angle inférieur à 45° avec la verticale.
- La **hauteur** est mesurée :
  - depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, lucarnes, pilastres...),
  - au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
- Les **extensions** des constructions et aménagements existants sont celles n'excédant pas au choix :
  - soit 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - soit 30%, selon les types de construction ou les articles du règlement concernés :
    - de la surface de plancher par rapport à la surface de plancher initiale,
    - de l'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol initiale.



## 3 MODALITÉS D'APPLICATION

- Les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés, même si le bâtiment ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Les extensions s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation du plan local d'urbanisme hors modification ou révision simplifiée qui interviendrait ultérieurement.
- Pour l'application des articles 6, 7 et 8 du règlement des zones, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9 du règlement des zones, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.
- La distance par rapport aux baies, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou le bâtiment considéré.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### UA1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation ou enregistrement

Le long des rues du «cœur de ville» figurant aux documents graphiques, les changements de destination de commerce en logement.

Les constructions suivantes :

- industrie,
- entrepôts,
- agricole,
- forestière,

Les aménagements suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée y compris lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de son utilisateur,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes

### UA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

- La démolition d'un bâtiment comprenant des commerces doit être suivie d'une construction comprenant des commerces avec une surface de plancher de commerce au moins égale à celle pré-existante.
- Les constructions face aux rues « cœur de ville» figurant aux documents graphiques, doivent comprendre au rez-de-chaussée le long de ces voies, une surface de plancher destinée au commerce

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

au moins égale à :

- . 10% si la surface de plancher de l'ensemble des constructions sur la propriété excède 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- . 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la surface de plancher de l'ensemble des constructions sur la propriété est inférieure à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher .

Dans le cas où la surface de plancher au rez-de-chaussée le long de ces voies est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, la surface commerciale doit couvrir au moins 80% de la superficie du rez-de-chaussée.

- Les opérations d'habitations de plus de 400 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher ne sont autorisées que si elles intègrent au moins 25% de logements locatifs aidés.

## UA3 - VOIES ET ACCÈS

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes.

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les voies nouvelles desservant des constructions, doivent si elles se terminent en impasse être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## UA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### POUR LES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

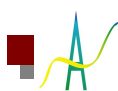
Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.



# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

## EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales des constructions nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

## POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

## ORDURES MÉNAGÈRES

Un local de stockage des déchets doit être localisé soit en rez-de-chaussée, soit accessible par une rampe d'accès.

Ce local peut être soit à l'intérieur d'une construction, soit être une construction individualisée. Cette construction doit être couverte.

Elle doit avoir une superficie de 5 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 10 logements.

## UA5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet.

## UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions face aux voies figurant en «rues cœur de ville» aux documents graphiques, doivent s'implanter en limite actuelle ou en limite future le cas échéant, de la voie.

Lorsqu'une construction est en limite de ces voies sur au moins 70% du linéaire, les autres constructions peuvent s'implanter en recul.

Les autres constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en recul de la voie d'au moins 2 m.

Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

Les portes d'accès au garage donnant sur les rues « cœur de ville » doivent respecter un recul d'au moins 10 m.

### TOUTEFOIS

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de recul fixée aux dispositions générales.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul.

### UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Toutefois l'implantation en limite séparative de la ou des constructions de plus de 3m de hauteur :

- ne peut occuper plus de 50 % du linéaire de la limite séparative.
- ne peut excéder 20 m continus.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en recul minimum de 3 m.

Les parties de constructions supportant un dispositif générant du bruit, des vibrations ou des courants d'air doivent être en recul d'au moins 6 m.

### TOUTEFOIS

Les extensions peuvent réduire les distances minimales imposées par les dispositions générales, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant. Dans ces cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

### UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non accolées de plus de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, doivent être distantes d'au moins 6 m.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif



# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

## UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

## UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans une bande de 20 m depuis les voies dénommées rues « cœur de ville », la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 11 m au faîtage.

Ailleurs, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 14 m au faîtage.

## UA11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### GÉNÉRALITÉ

La volumétrie des constructions neuves devra s'adapter à la silhouette générale des rues.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou au style architectural du bâtiment :

1. Les vérandas, serres et piscines.
2. Les vitrines de commerce.
3. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
  - les équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - les parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
  - des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, style ou époque architecturale...
4. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction, pour :
  - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

- s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante,

## TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, doivent comprendre essentiellement des toitures à pans entre 35° et 45°.

Des parties en toiture terrasse sont autorisées si elles constituent le balcon d'un logement de l'étage supérieur.

Les toitures des constructions de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de tuiles plates,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) à condition qu'elles soient arasées avec le reste de la toiture.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur de l'égout du toit.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons en limite séparative.

## FAÇADES ET PIGNON

Les façades le long des rues de « cœur de ville » figurant aux documents graphiques :

- ne peuvent pas comprendre de porte de garage,
- doivent comprendre au moins un rez-de-chaussée plus un étage plein,
- doivent intégrer au moins 5 m de vitrine par 20 m de façade bâtie.

Les vitrines le long des rues de « cœur de ville » figurant aux documents graphiques ne peuvent être supprimées.

Les murs doivent être essentiellement enduits, en totalité ou en jointoiements.

Les murs d'aspect bois ne sont autorisés que sur les parties de constructions non visibles depuis les voies et ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

## CLÔTURES

En bordure de la voie , la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur,
- soit d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne.

Sur les autres limites séparatives, la clôture doit être constituée :

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

- soit d'un mur,
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret.

Les murs et murets doivent être soit enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierre. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur de la clôture sur limite séparative ne peut excéder 2,00 m.

## LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

## LES BÂTIMENTS REMARQUABLES FIGURÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont précisément listés à la fin du présent règlement.

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme. Les extensions doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Les murs de clôture doivent être conservés dans leur ensemble et leur linéarité. Les parties dégradées de ces murs doivent être soit reconstruites à l'identique de l'existant, soit consolidées en supprimant les parties instables et en œuvrant pour la conservation définitive ou temporaire de la partie pouvant être conservée. Il peut être ménagé dans ces murs des percées visuelles sur les parties les plus dégradées à condition qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement et de valorisation architecturale ou paysagère de la partie enclose et que la cohérence d'ensemble ne soit pas remise en cause.

Les aménagements, extensions, et constructions doivent respecter les règles suivantes, sauf si le respect de la règle dénature le bâtiment.

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver l'aspect de la toiture existante (rives, faîtage...).

Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.

Les châssis de toit doivent être encastrés. Ils sont limités à un par pan de toiture faisant face à la voie ou l'espace public et ne doivent pas présenter une largeur supérieure au quart de la longueur du faîtage par versant.

Les ornements maçonnés ou métalliques traditionnelles (bande de faîtage, épis, lambrequins, corniches, bandeaux, faux colombages à la normande, modénatures, encadrements, soubassements.....) existantes doivent être conservées ou remplacées. L'ensemble des ferronneries de porte, rambarde, porche... doit être conservé.

Le rythme, l'équilibre d'ordonnement ou au contraire la répartition aléatoire des ouvertures existantes doivent être respectés, y compris en cas

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

de création de nouvelle ouverture.

Le traitement des façades devra s'attacher à respecter l'aspect général du bâtiment.

Les volets roulants sont interdits en extérieur.

## UA12 - STATIONNEMENT

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Les emplacements de stationnement en épi ou perpendiculaire à l'espace de dégagement doivent avoir une largeur minimale de 2,5 m.

Le stationnement en sous-sol total ou partiel n'est autorisé que si l'espace de stationnement, n'est pas visible de l'extérieur et ne comprend aucune autre ouverture que la ou les portes d'accès.

Sauf pour les stationnements sur les espaces publics, les emplacements de stationnement sont interdits à moins de 5 m d'une baie.

Seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté.

### RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et un minimum de 2 places par logement. Ces stationnements devront se desservir sur un passage commun interne à l'opération. Ce passage commun se desservira sur la voie par un accès unique.

Il n'est pas fixé de règle pour les commerces réalisés par changement de destination d'un bâtiment existant, avec ou sans extensions.

## UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement aériens comprenant au moins 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements et/ou de 3 m de haies par emplacement.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

## UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## UA15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

## UA16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, il doit être posé sur les espaces collectifs desservant les constructions des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### DANS LE SECTEUR À RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

### UB1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation ou enregistrement.

Les constructions suivantes :

- industrie,
- entrepôts,
- agricole,
- forestière.

Les aménagements suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée y compris lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de son utilisateur,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

### UB2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations du sol non interdites ne sont autorisées que si :

- elles sont dans une construction principale existante,
- elles sont dans une construction édifiée en lieu et place d'une construction existante,
- elles sont une extension d'une construction existante

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

- elles sont une annexe d'une construction existante.

## DANS LES SECTEURS DE NUISANCE SONORE

Les habitations, bureaux et hébergements doivent satisfaire la législation en vigueur concernant l'isolation acoustique à proximité des infrastructures terrestres engendrant des nuisances sonores.

## DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les affouillements, exhaussements et imperméabilisations de sol ne sont autorisés que dans l'emprise des constructions.

## UB3 - VOIES ET ACCÈS

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

## UB4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

- soit rejetées à un émissaire.

Le rejet des eaux pluviales des constructions nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

## POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

## UB5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet.

## UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les extensions et les constructions doivent s'implanter soit en limite de la voie, soit avec un recul.

Les abris de jardin non maçonnés ainsi que les piscines et leurs locaux techniques doivent respecter un recul d'au moins 10 m.

Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

## UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les extensions qui ne sont pas en limite séparative doivent être en recul minimum de 3 m.

Les baies doivent être en recul d'au moins 4 m.

Les parties de constructions supportant un dispositif générant du bruit, des vibrations ou des courants d'air doivent être en recul d'au moins 6 m.

L'implantation sur une limite séparative correspondant à la limite de zone UE est interdite.

Les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter en recul d'au moins 1 m.



# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

## UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une annexe.

## UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions d'hôtellerie ne sont pas limitées en emprise au sol si elles s'accolent à une construction principale existante.

Les autres constructions principales nouvelles ne peuvent s'édifier que sur l'emprise d'une construction pré-existante. Elles peuvent éventuellement comprendre une extension.

Les annexes de ces autres constructions ne sont autorisées que dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol, par unité foncière. Les piscines non couvertes n'ont pas de limite d'emprise au sol.

Les constructions doivent être à au moins 5 m des rives d'un cours d'eau non domanial.

## UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 12 m au faîtage.

Toutefois, une construction peut toujours atteindre la hauteur de la construction pré-existante.

Les abris de jardins non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

## UB11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### SUR LES BÂTIMENTS EXISTANTS

Les bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les ornements maçonnés ou métalliques traditionnelles (bande de faîtage, épis, lambrequins, corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements.....) existantes doivent être conservées ou remplacées.

L'ensemble des ferronneries de porte, rambarde, porche... doit être conservé.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

## **CONSTRUCTIONS NEUVES**

---

Les extensions devront, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de style contemporain.

Les constructions doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou au style architectural du bâtiment :

1. Les abris de jardin en bois de moins de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les vitrines de commerce.
4. Les extensions d'une construction existante pour s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

## **FAÇADES**

---

Les façades face à l'avenue de la Libération doivent comprendre au moins un rez-de-chaussée plus un étage plein.

## **TOITURES**

---

Les toitures de chaque corps de bâtiment de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent comprendre essentiellement des toitures à pans entre 35° et 45°.

Les toitures des constructions de moins de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

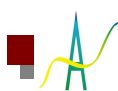
- soit de tuiles plates,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...),
- soit pour les constructions de moins de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur de l'égout du toit.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons en limite séparative.

## **FAÇADES ET PIGNONS**

---



Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiements.

Les murs en bois des constructions ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

## CLÔTURES

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

A défaut :

En bordure de la voie , la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur,
- soit d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne.

Sur les autres limites séparatives, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur,
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret.

Les murs et murets doivent être soit enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture en limite séparative ne peut excéder 3 m.

## LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

## DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroirs en façade ou en toiture est interdite. Les vitres doivent être munies de dispositifs anti-réfléchissement.

## LES BÂTIMENTS REMARQUABLES FIGURÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont précisément listés à la fin du présent règlement.

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme. Les extensions doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Les murs de clôture doivent être conservés dans leur ensemble et leur linéarité. Les parties dégradées de ces murs doivent être soit reconstruites à l'identique de l'existant, soit consolidées en supprimant les parties instables et en œuvrant pour la conservation définitive ou temporaire de la partie

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

pouvant être conservée. Il peut être ménagé dans ces murs des percées visuelles sur les parties les plus dégradées à condition qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement et de valorisation architecturale ou paysagère de la partie enclose et que la cohérence d'ensemble ne soit pas remise en cause.

Les aménagements, extensions, et constructions doivent respecter les règles suivantes, sauf si le respect de la règle dénature le bâtiment.

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver l'aspect de la toiture existante (rives, faîtage...).

Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.

Les châssis de toit doivent être encastrés. Ils sont limités à un par pan de toiture faisant face à la voie ou l'espace public et ne doivent pas présenter une largeur supérieure au quart de la longueur du faîtage par versant.

Les ornements maçonnés ou métalliques traditionnelles (bande de faîtage, épis, lambrequins, corniches, bandeaux, faux colombages à la normande, modénatures, encadrements, soubassements.....) existantes doivent être conservées ou remplacées. L'ensemble des ferronneries de porte, rambarde, porche... doit être conservé.

Le rythme, l'équilibre d'ordonnement ou au contraire la répartition aléatoire des ouvertures existantes doivent être respectés, y compris en cas de création de nouvelle ouverture.

Le traitement des façades devra s'attacher à respecter l'aspect général du bâtiment.

Les volets roulants sont interdits en extérieur.

## UB12 - STATIONNEMENT

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de l'emprise publique.

Sauf pour les stationnements sur les espaces publics, les emplacements de stationnement sont interdits à moins de 5m d'une baie.

Le stationnement en sous-sol total ou partiel n'est autorisé que si l'espace de stationnement, n'est pas visible de l'extérieur et ne comprend aucune autre ouverture que la ou les portes d'accès.

Seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté.

## RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

Le long de l'avenue de la Libération, il n'est pas fixé de règle pour les commerces réalisés par changement de destination d'un bâtiment existant, avec ou sans extensions.

## **UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S..

## **UB15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

## **UB16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.



En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### UD1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées.

Les constructions suivantes :

- industrie,
- entrepôts,
- agricole,
- forestière.

Les aménagements suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

sauf si ils constituent des travaux ou une extension de constructions existantes sans changement de destination.

### UD2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

- L'artisanat, les bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.
- Les commerces à condition que :
  - . leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>,
  - . ils ne se situent pas dans une bande de 100 m de la limite avec la RD 1016.

#### EN UDA

- Les opérations d'habitations de plus de 400 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher ne sont autorisées que si elles intègrent au moins 25% de

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

logements locatifs aidés.

## DANS LES SECTEURS DE NUISANCE SONORE

Les habitations, bureaux et hébergements doivent satisfaire la législation en vigueur concernant l'isolation acoustique à proximité des infrastructures terrestres engendrant des nuisances sonores.

## UD3 - VOIES ET ACCÈS

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les abris de jardin non maçonnés.

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les constructions doivent se desservir sur une voie :

- d'au moins 8 m d'emprise,
- comprenant au moins un trottoir de 1,5 m,
- qui, si elle se termine en impasse doit être aménagée pour que les véhicules puissent faire demi-tour,
- qui, si elle se termine en impasse pour les automobiles, assure le maillage piétonnier sur une voie existante.

## UD4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les abris de jardin non maçonnés.

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées.

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100m du terrain, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonome dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordable sur la voie,
- Être inspectés facilement et accessibles par engins.

### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire.

Le rejet des eaux pluviales des constructions nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

### POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

## UD5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet.

## UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sur les terrains se desservant sur la RD 1016, les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5 m.

Ailleurs, les constructions doivent s'implanter :

- en recul d'au moins 5 m, pour UDA,
- dans une bande comprise entre 5 m et 40 m, pour le reste de la zone UD.



# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

Sur l'ensemble de la zone, les abris de jardin non maçonnés ainsi que les piscines et leurs locaux techniques doivent respecter un recul d'au moins 20 m.

## **TOUTEFOIS**

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de recul fixée aux dispositions générales, sauf vis-à-vis de la voie.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

## **UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en recul minimum de 3m.

### **TOUTEFOIS**

L'implantation en limite séparative de la ou des constructions de plus de 3 m de hauteur :

- ne peuvent occuper plus de 50% du linéaire de la limite séparative.
- ne peuvent excéder 20 m continus.

Les parties de constructions supportant un dispositif générant du bruit, des vibrations ou des courants d'air doivent être en recul d'au moins 6 m.

Les baies doivent être en recul d'au moins 6 m.

Les piscines et leurs locaux techniques doivent respecter un recul d'au moins 3 m.

Les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter en recul d'au moins 1 m.

### **EXEMPTION**

Les extensions peuvent réduire les distances minimales imposées par les dispositions générales, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant. Toutefois, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

## UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, est d'au moins 8 m.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de chaque construction ou ensemble de constructions en continuité, ne peut excéder 250 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 50 % en UDA,
- 40% sur le reste de la zone UD.

Cette limitation ne s'applique pas pour l'hôtellerie.

L'emprise au sol des abris de jardin non maçonnés ne peut excéder 20 m<sup>2</sup>.

Les constructions doivent être à au moins 5 m des rives d'un cours d'eau non domanial.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

## UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- en UDA :
  - 11 m au faîtage,
  - 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Sur le reste de la zone UD :
  - 10 m au faîtage,
  - 5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Toutefois les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur.

## UD11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### GÉNÉRALITÉ

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

### TOITURES

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons sur limite séparative.

### FAÇADES

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiements.  
Les murs en bois ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

### CLÔTURES

Les clôtures sur voie doivent être composées :

- soit d'un mur maçonné,
- soit d'un muret surmonté de grilles rectilignes,
- soit d'un muret surmonté de lisses rectilignes,
- soit d'une haie éventuellement doublée d'un grillage sans pare-vue.

Les murs et murets maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

### LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

### DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroirs en façade ou en toiture est interdite. Les vitres doivent être munies de dispositifs anti-réfléchissement.

### LES BÂTIMENTS REMARQUABLES FIGURÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont précisément listés à la fin du présent règlement.

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme. Les extensions doivent, soit

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Les murs de clôture doivent être conservés dans leur ensemble et leur linéarité. Les parties dégradées de ces murs doivent être soit reconstruites à l'identique de l'existant, soit consolidées en supprimant les parties instables et en œuvrant pour la conservation définitive ou temporaire de la partie pouvant être conservée. Il peut être ménagé dans ces murs des percées visuelles sur les parties les plus dégradées à condition qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement et de valorisation architecturale ou paysagère de la partie enclose et que la cohérence d'ensemble ne soit pas remise en cause.

Les aménagements, extensions, et constructions doivent respecter les règles suivantes, sauf si le respect de la règle dénature le bâtiment.

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver l'aspect de la toiture existante (rives, faîtage...).

Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.  
Les châssis de toit doivent être encastrés. Ils sont limités à un par pan de toiture faisant face à la voie ou l'espace public et ne doivent pas présenter une largeur supérieure au quart de la longueur du faîtage par versant.

Les ornements maçonnés ou métalliques traditionnelles (bande de faîtage, épis, lambrequins, corniches, bandeaux, faux colombages à la normande, modénatures, encadrements, soubassements.....) existantes doivent être conservées ou remplacées. L'ensemble des ferronneries de porte, rambarde, porche... doit être conservé.

Le rythme, l'équilibre d'ordonnement ou au contraire la répartition aléatoire des ouvertures existantes doivent être respectés, y compris en cas de création de nouvelle ouverture.

Le traitement des façades devra s'attacher à respecter l'aspect général du bâtiment.

Les volets roulants sont interdits en extérieur.

### UD12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

#### RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

Dans le cas d'une extension, ce ratio est appliqué en prenant en compte la totalité de la surface de plancher (existant + extension) et non à l'extension prise isolément.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En UDA, à partir de 4 emplacements de stationnement, il est imposé des alignements d'arbres ou des haies en accompagnement de chaque rangée de stationnement.

Sauf en UDA, il est imposé 30% d'espace entièrement végétalisé et perméable (engazonnement ou plantation).

## UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est limité à :

- 0,5 pour UDA,
- 0,4 pour le reste de la zone UD.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

## UD15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

## UD16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### UE1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées.

Les constructions suivantes :

- industrie,
- artisanale,
- commerce,
- entrepôts,
- agricole,
- forestière,

Les aménagements suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée y compris lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de son utilisateur,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- le comblement des douves et toute modification des cours d'eau naturels ou artificiels.

### UE2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations du sol non interdites ne sont autorisées que si :

- elles sont dans une construction principale existante,
- elles sont une annexe d'une construction existante,
- elles sont une extension qui nonobstant les dispositions du chapitre 1 sur les dispositions générales, peut dans cette zone, atteindre 50% de la surface de plancher de la construction existante.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

## DANS LES SECTEURS DE NUISANCE SONORE

Les habitations, bureaux et hébergements doivent satisfaire la législation en vigueur concernant l'isolation acoustique à proximité des infrastructures terrestres engendrant des nuisances sonores.

## **UE3 - VOIES ET ACCÈS**

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

## **UE4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

## EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire.

Le rejet des eaux pluviales des constructions nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

## POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

## UE5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet.

## UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 m.

Toutefois, elles peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de recul ci-dessus à condition de ne pas réduire la distance minimale observée par le bâtiment existant.

Les annexes de moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, doivent s'implanter avec un recul d'au moins 10 m.

## UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les extensions d'une construction principale doivent être soit en limite, soit en recul minimum de 2 m.

Toutefois, elles peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de recul ci-dessus à condition de ne pas réduire la distance minimale observée par le bâtiment existant.

Les annexes de moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, doivent s'implanter avec un recul d'au moins 2 m.

Les parties de constructions supportant un dispositif générant du bruit, des vibrations ou des courants d'air doivent être en recul d'au moins 6 m.

## UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

## UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les dispositions du chapitre 1 sur les dispositions générales, dans cette zone, l'emprise au sol des extensions peut atteindre 50% de l'emprise au sol de la construction existante.

L'emprise au sol des annexes doit satisfaire les règles suivantes :

- 30 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol par construction ou ensemble de constructions contiguës,
- 100 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol par propriété,



# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

- 1% de la superficie du terrain.

Les constructions (extensions ou annexes) doivent être à au moins 5 m des rives d'un cours d'eau non domanial.

## UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder :

- 3 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 5 m au faîtage.

Les extensions peuvent atteindre la hauteur du bâtiment le plus haut sur la propriété.

## UE11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### CONSTRUCTIONS

Les bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les ornements maçonnés ou métalliques traditionnelles (bande de faîtage, épis, lambrequins, corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements.....) existantes doivent être conservées ou remplacées.

L'ensemble des ferronneries de porte, rambarde, porche... doit être conservé.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

Les extensions et les annexes doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de style contemporain.

### CLÔTURES

**En bordure de la voie**, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur,
- soit d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne et doublé d'une haie,
- soit d'un muret surmonté de lisses rectilignes et doublé d'une haie.

Les murs et murets doivent être en moellons ou en meulières enduits en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités.

**Sur les autres limites séparatives**, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur,

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret.

Les murs et murets doivent être enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de moellons ou meulières. Les deux côtés du mur doivent être traités.

## LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

## LES BÂTIMENTS REMARQUABLES FIGURÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont précisément listés à la fin du présent règlement.

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme. Les extensions doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Les murs de clôture doivent être conservés dans leur ensemble et leur linéarité. Les parties dégradées de ces murs doivent être soit reconstruites à l'identique de l'existant, soit consolidées en supprimant les parties instables et en œuvrant pour la conservation définitive ou temporaire de la partie pouvant être conservée. Il peut être ménagé dans ces murs des percées visuelles sur les parties les plus dégradées à condition qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement et de valorisation architecturale ou paysagère de la partie enclose et que la cohérence d'ensemble ne soit pas remise en cause.

Les aménagements, extensions, et constructions doivent respecter les règles suivantes, sauf si le respect de la règle dénature le bâtiment.

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver l'aspect de la toiture existante (rives, faîtage...).

Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.

Les châssis de toit doivent être encastrés. Ils sont limités à un par pan de toiture faisant face à la voie ou l'espace public et ne doivent pas présenter une largeur supérieure au quart de la longueur du faîtage par versant.

Les ornements maçonnés ou métalliques traditionnelles (bande de faîtage, épis, lambrequins, corniches, bandeaux, faux colombages à la normande, modénatures, encadrements, soubassements.....) existantes doivent être conservées ou remplacées. L'ensemble des ferronneries de porte, rambarde, porche... doit être conservé.

Le rythme, l'équilibre d'ordonnement ou au contraire la répartition aléatoire des ouvertures existantes doivent être respectés, y compris en cas de création de nouvelle ouverture.

Le traitement des façades devra s'attacher à respecter l'aspect général du bâtiment.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

Les volets roulants sont interdits en extérieur, sauf pour les architectures postérieures à la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.

## UE12 - STATIONNEMENT

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de l'emprise publique.

Sauf pour les stationnements sur les espaces publics, les emplacements de stationnement sont interdits à moins de 5 m d'une baie.

Le stationnement en sous-sol total ou partiel n'est autorisé que si l'espace de stationnement, n'est pas visible de l'extérieur et ne comprend aucune autre ouverture que la ou les portes d'accès.

Seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté.

### RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

## UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est imposé :

- 25 % d'espace boisé sur la partie de terrain située entre la façade de la construction et la clôture,
- 50% d'espace boisé sur la totalité du terrain.

## UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S..

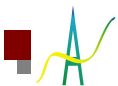
## UE15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

## UE16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.



En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### DANS LE SECTEUR À RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

### DANS LE SECTEUR DE PROTECTION PAYSAGÈRE

L'ensemble de la zone est en secteur de protection paysagère.

Toute modification du paysage est donc soumise à déclaration préalable.

Elle ne peut être autorisée que si elle n'est pas de nature à nuire à la qualité du site tant vis à vis de l'ensemble du « domaine du Lys » que vis à vis des constructions, aménagements des abords et plantations sur les propriétés riveraines ou à proximité.

## UL1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol :

- soit qui ne sont pas du logement,
- soit qui ne figurent pas à l'article UL2.

## UL2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient liés aux réseaux et à l'exception des antennes et masts.

Les annexes des logements à condition qu'elles ne soient pas des boxes à chevaux.

### DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les affouillements, exhaussements et imperméabilisations de sol ne sont autorisés que dans l'emprise des constructions.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

## UL3 - VOIES ET ACCÈS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Il n'est autorisé qu'un seul accès véhicule par propriété.

L'accès au terrain doit être localisé pour n'induire aucune suppression d'arbre à haute tige sur l'accotement.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les constructions doivent se desservir sur une voie :

- d'au moins 14 m d'emprise,
- comprenant au moins 2 accotements de 3 m,
- qui si elle se termine en impasse doit être aménagée pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

La création de cette voie pourra être interdite au titre de la préservation du paysage, si elle est de nature par sa localisation, sa direction, ses caractéristiques, à nuire à la lecture de la structure viaire originelle ou à y porter atteinte.

## UL4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées public s'il existe.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100m du terrain, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonome dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...). A cet effet, une surface libre d'un seul tenant (sans construction et sans voie de passage) de 250 m<sup>2</sup> minimale pour les habitations, devra être prévue pour la mise en place de cet assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordable sur la voie,
- être inspectés facilement et accessibles par engins.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

## DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Les dispositifs d'assainissement des eaux usées sont interdits sur ce secteur.

Même en absence d'un réseau collectif d'eaux usées, les eaux usées ne peuvent être traitées par des dispositifs d'assainissement autonome localisés sur ce secteur.

## Eaux Pluviales

Les eaux pluviales collectées ne peuvent être rejetées sur la voie.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

## POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

## UL5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit présenter une superficie minimale de 3000m<sup>2</sup>.

Dans le cadre du secteur de protection paysagère, en cas de division de terrain bâti, la partie supportant une construction de plus de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher doit conserver 3000 m<sup>2</sup> de superficie pour que le terrain détaché soit constructible.

Toutefois, restent autorisés, même sur un terrain ne respectant pas la règle ci-dessus :

- les travaux, les extensions, les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol, d'une construction de logement existante,
- les services publics ou d'intérêt collectif liés à la desserte réseau,
- la reconstruction sur l'emprise du bâtiment initial.

## UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre :

- 25m et 50m, pour les constructions principales,
- 25m et 70m, pour les piscines et les annexes.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de recul ci-dessus, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite,

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

soit en recul lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

## UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions ainsi que les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés en recul minimum de 4 m.

Les baies doivent être en recul d'au moins 8 m.

Les parties de constructions supportant un dispositif générant du bruit, des vibrations ou des courants d'air doivent être en recul d'au moins 6 m.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

## UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non enterrées de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, est de 20 m minimum.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif et les constructions totalement enterrées dont les piscines.

## UL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 8 % de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol de chaque construction ou ensemble de constructions en continuité ne peut excéder 500 m<sup>2</sup>.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la desserte réseau.

### **DANS LA BANDE DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.**

Par ailleurs, aucune construction nouvelle n'est autorisée.

## UL10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 m au faîtage,
- 5,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.



## UL11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### CONSTRUCTIONS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiements.

Les murs en bois ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

### CLÔTURES

Les clôtures doivent être constituées au choix et exclusivement :

- soit d'une haie éventuellement avec un grillage,
- soit de grille ou de lisses horizontales formant un ensemble ajouré éventuellement posé sur un muret n'excédant pas 0,50 m de hauteur.

Les parties en accompagnement du portail peuvent être en mur maçonné, en limite de voie ou en recul, sur au plus 10 m de tronçon le long de la voie.

Le cas échéant, les murets doivent être enduits en totalité ou en jointoiements de pierres, des deux côtés.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

En exception aux règles ci-dessus et quand les exigences de sécurité l'imposent, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

### LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

### DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroirs en façade ou en toiture est interdite. Les vitres doivent être munies de dispositifs anti-réfléchissement.

### LES BÂTIMENTS REMARQUABLES FIGURÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont précisément listés à la fin du présent règlement.

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme. Les extensions doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

Les murs de clôture doivent être conservés dans leur ensemble et leur linéarité. Les parties dégradées de ces murs doivent être soit reconstruites à l'identique de l'existant, soit consolidées en supprimant les parties instables et en œuvrant pour la conservation définitive ou temporaire de la partie pouvant être conservée. Il peut être ménagé dans ces murs des percées visuelles sur les parties les plus dégradées à condition qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement et de valorisation architecturale ou paysagère de la partie enclose et que la cohérence d'ensemble ne soit pas remise en cause.

Les aménagements, extensions, et constructions doivent respecter les règles suivantes, sauf si le respect de la règle dénature le bâtiment.

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver l'aspect de la toiture existante (rives, faîtage...).

Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.

Les châssis de toit doivent être encastrés. Ils sont limités à un par pan de toiture faisant face à la voie ou l'espace public et ne doivent pas présenter une largeur supérieure au quart de la longueur du faîtage par versant.

Les ornements maçonnés ou métalliques traditionnelles (bande de faîtage, épis, lambrequins, corniches, bandeaux, faux colombages à la normande, modénatures, encadrements, soubassements.....) existantes doivent être conservées ou remplacées. L'ensemble des ferronneries de porte, rambarde, porche... doit être conservé.

Le rythme, l'équilibre d'ordonnement ou au contraire la répartition aléatoire des ouvertures existantes doivent être respectés, y compris en cas de création de nouvelle ouverture.

Le traitement des façades devra s'attacher à respecter l'aspect général du bâtiment.

Les volets roulants sont interdits en extérieur, sauf pour les architectures postérieures à la seconde moitié du XXème siècle.

### UL12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il ne peut être aménagé d'aire de stationnement sur la bande engazonnée en accotement devant chaque propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

## UL13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La partie en accotement doit rester engazonnée. Éventuellement, la partie au droit du portail d'accès peut être imperméabilisée.

La bande de terrain entre la clôture et la construction doit comprendre un minimum de 30 % d'espace de boisement.

Le terrain doit comprendre 70% d'espaces de boisement.

## UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est limité à 0,12.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif, liés aux réseaux.

## UL15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

## UL16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### UX1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol dont les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer s'étendent en dehors du terrain propre à l'activité.

Les installations classées soumises à autorisation.

Les constructions suivantes :

- agricoles ou forestières,
- les entrepôts,
- l'hébergement hôtelier léger ou de loisirs.

Les aménagements suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- affouillements et exhaussement de sol.

### UX2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions suivantes :

- L'habitat à condition cumulativement :
  - . qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existantes sur la propriété,
  - . qu'il soit intégré dans un bâtiment d'activité,
  - . qu'il n'excède pas 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

## DANS LES SECTEURS DE NUISANCE SONORE

Les habitations et bureaux doivent satisfaire la législation en vigueur concernant l'isolation acoustique à proximité des infrastructures terrestres engendrant des nuisances sonores.

## UX3 - VOIES ET ACCÈS

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :

- Les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie :

- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des poids-lourds,
- si elle se termine en impasse de façon à ce que les poids-lourds puissent faire demi-tour sans marche arrière.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès sur voie d'au moins 5 m. Ce linéaire peut être d'un seul tenant ou en plusieurs accès sans qu'aucun accès ne puisse être inférieur à 3 m.

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- sortant, de vérifier que la voie est dégagée,
- entrant, de manœuvrer en dehors de la chaussée.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les constructions doivent se desservir sur une voie :

- d'au moins 8 m d'emprise,
- comprenant au moins un trottoir de 1,5 m,
- qui, si elle se termine en impasse doit être aménagée pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

## UX4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les services publics ou d'intérêt collectif.

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées.

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduaires industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire.

Le rejet des eaux pluviales des constructions nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

### UX5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet.

### UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions de moins de 5 m de hauteur peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 3 m.

### TOUTEFOIS

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de recul fixée aux dispositions générales, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

### UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions de moins de 5 m de hauteur doivent être implantées soit en limite, soit en recul d'au moins 3 m.

Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent être implantées en recul d'au moins 3 m.

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 3 m des limites avec une zone UD.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

### UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 3 m.

### UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70%.

Toutes les constructions doivent être à au moins 5 m des rives d'un cours d'eau non domanial.

### UX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 12 m au faîtage et 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.



# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

Toutefois, les antennes, pylônes et mâts nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque leur fonctionnement l'impose.

## UX11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les façades miroirs sont interdites.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume...).

### CLÔTURES

La clôture est constituée au choix :

- D'un mur maçonné enduit,
- De grilles ou grillages à maille rigide éventuellement posés sur un soubassement maçonné et doublés de haies.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

### LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les aires de dépôts, de citernes et de cuves doivent être dissimulées.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

## UX12 - STATIONNEMENT

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.



# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

## UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une bande de 5m en rive des cours d'eau doit rester plantée et entièrement perméable.

## UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est limité à 0,8.

## UX15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

## UX16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### AA1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements qui ne sont liés ni à l'exploitation agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif.

### AA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient liées à l'activité hippique, à l'exclusion de toute activité équestre.

Les habitations, si elles sont destinées au personnel des activités hippiques et si elles s'implantent accolées aux bâtiments d'exploitation hippique.

Les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif, à condition :

- qu'ils soient liés aux réseaux, à l'énergie ou à la gestion de l'eau,
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité hippique dans l'unité foncière où ils s'implantent.

#### DANS LES SECTEURS DE NUISANCE SONORE

Les habitations doivent satisfaire la législation en vigueur concernant l'isolation acoustique à proximité des infrastructures terrestres engendrant des nuisances sonores.

### AA3 - VOIES ET ACCÈS

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

Les habitations autorisées doivent avoir un accès commun avec les bâtiments d'exploitation agricole.

### AA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

#### RÉSEAU D'EAU

Un terrain qui n'est pas desservi, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé, par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

l'alimentation du projet, n'est pas constructible ou aménageable.

Lorsque ce réseau est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

## RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction, aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- Soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas, où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.
- Soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par engins. A cet effet, une surface libre d'un seul tenant (sans construction et sans voie de passage), en rapport avec l'activité et de 250 m<sup>2</sup> minimale pour les habitations, devra être prévue pour la mise en place de cet assainissement.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduaires agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

## RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires

## RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

Pour supporter une construction ou un aménagement nécessitant une desserte électrique, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

## AA5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

## AA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 m.

Toutefois lorsque sur la propriété ou sur un terrain limitrophe et riverain de la voie, une construction principale est édifiée avec un recul inférieur, la construction peut s'implanter avec un recul au moins égal à celui observé par la construction existante.



## AA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en recul d'au moins 3 m des limites séparatives.

De plus les constructions doivent être à au moins 3 m des limites d'une zone U.

Toutefois dans le cas d'une extension d'une construction existante, le recul minimal de l'extension peut être réduit à celui observé par la construction existante.

## AA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

## AA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m des rives d'un cours d'eau.

## AA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 8 m.

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 6 m.

## AA11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les travaux sur une construction existante présentant un intérêt architectural doivent conserver l'aspect actuel du bâtiment sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

Les extensions d'une construction existante présentant un intérêt architectural doivent soit conserver l'aspect actuel du bâtiment soit être de style contemporain.

Les ornements traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures, attribut des constructions « néo-normandes » ...) existantes doivent être conservées ou remplacées, sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

## LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

## LES BÂTIMENTS REMARQUABLES FIGURÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont précisément listés à la fin du présent règlement.

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme. Les extensions doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Les murs de clôture doivent être conservés dans leur ensemble et leur linéarité. Les parties dégradées de ces murs doivent être soit reconstruites à l'identique de l'existant, soit consolidées en supprimant les parties instables et en œuvrant pour la conservation définitive ou temporaire de la partie pouvant être conservée. Il peut être ménagé dans ces murs des percées visuelles sur les parties les plus dégradées à condition qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement et de valorisation architecturale ou paysagère de la partie enclose et que la cohérence d'ensemble ne soit pas remise en cause.

Les aménagements, extensions, et constructions doivent respecter les règles suivantes, sauf si le respect de la règle dénature le bâtiment.

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver l'aspect de la toiture existante (rives, faîtage...).

Les matériaux opalescents ou alvéolaires sont interdits.

Les châssis de toit doivent être encastrés. Ils sont limités à un par pan de toiture faisant face à la voie ou l'espace public et ne doivent pas présenter une largeur supérieure au quart de la longueur du faîtage par versant.

Les ornements maçonnés ou métalliques traditionnelles (bande de faîtage, épis, lambrequins, corniches, bandeaux, faux colombages à la normande, modénatures, encadrements, soubassements.....) existantes doivent être conservées ou remplacées. L'ensemble des ferronneries de porte, rambarde, porche... doit être conservé.

Le rythme, l'équilibre d'ordonnement ou au contraire la répartition aléatoire des ouvertures existantes doivent être respectés, y compris en cas de création de nouvelle ouverture.

Le traitement des façades devra s'attacher à respecter l'aspect général du bâtiment.

Les volets roulants sont interdits en extérieur, sauf pour les architectures postérieures à la seconde moitié du XXème siècle.

## AA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.



## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

Il doit être aménagé des aires de stationnement pour les vans, camions.

Les aires de stationnements ne peuvent se desservir directement sur une voie ouverte à la circulation publique. Les aires de dégagement des stationnement, doivent être localisées à l'intérieur de la propriété.

### AA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

### AA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

### AA15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

### AA16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.



En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### AB1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements qui ne sont liés ni à l'exploitation agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux jardins potagers et qui ne figurent pas à l'article AB2.

### AB2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et installations agricoles à condition qu'elles soient liées à l'activité équine.

Les habitations, si :

- elles sont destinées au gardiennage de l'activité hippique,
- leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>,
- avec une limite de 1 logement par propriété.

Les installations de caravanes intégrant des vans, pour la durée d'une manifestation.

Le stationnement des véhicules à condition qu'ils soient des vans ou camions de transport de chevaux.

Les aires de stationnement ouvertes au public

Les abris de jardin à condition qu'ils soient liés à une activité de jardins potagers existants.

### AB3 - VOIES ET ACCÈS

Les voies et accès doivent respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

## AB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### RÉSEAU D'EAU

Un terrain qui n'est pas desservi, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé, par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet, n'est pas constructible ou aménageable.

Lorsque ce réseau est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

### RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction, aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- Soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.
- Soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par engins. A cet effet, une surface libre d'un seul tenant (sans construction et sans voie de passage), en rapport avec l'activité et de 250 m<sup>2</sup> minimale pour les habitations, devra être prévue pour la mise en place de cet assainissement.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduaires agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

### RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

### RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

Pour supporter une construction ou un aménagement nécessitant une desserte électrique, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

## AB5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

## AB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 m.





# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

## AB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 3 m des limites séparatives.

## AB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

## AB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autres que les abris de jardin des potagers doivent être implantées à au moins 10 m des rives d'un cours d'eau.

## AB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne doit pas excéder 15 m.

## AB11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sauf pour les ouvertures, baies et parties vitrées, les constructions doivent être :

- soit aspect maçonné,
- soit en bois.

Les toitures peuvent être vitrées ou recouvertes de tuiles, de zinc patiné (non brillant), de bois ou de végétation.

## AB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.

Il doit être aménagé des aires de stationnement pour les vans, camions.



# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

## AB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations doivent être réalisées en respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## AB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## AB15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

## AB16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.



En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### AC1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations autres que celles mentionnées à l'article AC2.

### AC2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les serres et bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation maraîchère ou horticole à l'exclusion des habitations même liées à l'exploitation.

### AC3 - VOIES ET ACCÈS

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie.

### AC4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

#### RÉSEAU D'EAU

Un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet, n'est pas constructible ou aménageable.

#### RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduaires agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

#### RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

Pour supporter une construction ou un aménagement nécessitant une desserte électrique, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

## AC5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

## AC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 m.

## AC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 3 m des limites séparatives.

## AC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

## AC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

## AC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne doit pas excéder 6 m.

## AC11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au paysage environnant.

## AC12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.



## AC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

## AC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## AC15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

## AC16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

### DANS LE SECTEUR À RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

## N1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2.

### DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits quelles qu'en soit la hauteur et la superficie.

## N2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions nécessaires à l'activité agricole ou forestière à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et de la biodiversité.

Les services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient liés :

- soit à la gestion écologique du milieu naturel,
- soit à la fréquentation du public,
- soit à l'information sur le milieu naturel,
- soit à la gestion du domaine ferroviaire,

et à condition qu'ils ne portent atteinte ni à une activité agricole pastorale ou forestière, ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les imperméabilisations au sol ne sont autorisées que sur l'emplacement réservé n°1.

## N3 - VOIES ET ACCÈS

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie ou un chemin, praticable par les engins de secours et dont la configuration est compatible avec l'occupation et l'utilisation du sol.

## N4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Les dispositifs d'assainissement des eaux usées sont interdits sur ce secteur.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

Même en absence d'un réseau collectif d'eaux usées, les eaux usées ne peuvent être traitées par des dispositifs d'assainissement autonome localisés sur ce secteur.

### N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

### N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il est imposé un recul d'au moins 5 m.

### N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il est imposé un recul d'au moins 10 m.

### N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

### N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m des rives d'un cours d'eau ou d'une zone humide.

Chaque construction ne peut excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.  
Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 1%.

### N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne doit pas excéder 5 m.

### N11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent être en bois couleur naturel, à l'exclusion de toute partie métallique ou de couleur métal.

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroirs est interdite. Les vitres doivent être munies de dispositifs anti-réfléchissement

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

## N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.

## N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont des espaces boisés existants.

Ils ne visent pas à la création de boisements qui ne doivent pas s'étendre ni sur les clairières, ni sur les prairies.

## N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S..

## N15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si les constructions doivent être chauffées, elles devront intégrer des dispositifs de chauffage limitant les gaz à effet de serre à l'exclusion des dispositifs de type panneaux photovoltaïques ou de dispositifs engendrant du bruit, des vibrations ou des courants d'air.

## N16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.



# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

## ZONES NA NB ET NC

Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

### DANS LE SECTEUR À RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

### NA-NB-NC 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NA-NB-NC 2 ci-dessous.

### NA-NB-NC 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les services publics ou d'intérêt collectif.

#### DANS LA ZONE NA

Les travaux et extensions des constructions existantes :

- soit sans changement de destination,
- soit pour devenir de l'habitation individuelle,
- soit pour devenir une construction forestière.

Les annexes des constructions existantes.

#### DANS LA ZONE NB

Les travaux et extension des constructions existantes forestières.

#### DANS LA ZONE NC

Les constructions agricoles ou forestières à condition qu'elles soient liées à la pratique de jardins familiaux.

Les aménagements à condition qu'ils soient :

- soit liés à la pratique de jardins familiaux,
- soit liés à la mise en valeur écologique ou paysagère du site.

### NA-NB-NC 3 - VOIES ET ACCÈS

#### DANS LES ZONES NA ET NB

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

## DANS LA ZONE NC

Il n'est pas fixé de règle

## NA-NB-NC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### DANS LES ZONES NA ET NB

#### RÉSEAU D'EAU

Un terrain qui n'est pas desservi, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé, par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet, n'est pas constructible ou aménageable.

#### RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction ou un aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- Soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.
- Soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par engins. A cet effet, une surface libre d'un seul tenant (sans construction et sans voie de passage), en rapport avec l'activité et de 250 m<sup>2</sup> minimale pour les habitations, devra être prévue pour la mise en place de cet assainissement.

#### LES EAUX DE PISCINE

Les eaux de piscine doivent être déversées dans le réseau collectif d'eaux après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel.

## DANS LA ZONE NC

Il n'est pas fixé de règle

### DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Les dispositifs d'assainissement des eaux usées sont interdits sur ce secteur.

Même en absence d'un réseau collectif d'eaux usées, les eaux usées ne peuvent être traitées par des dispositifs d'assainissement autonome localisés sur ce secteur.

## NA-NB-NC 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.



# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

## NA-NB-NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il est imposé un recul d'au moins 5 m.

Toutefois lorsque sur la propriété, une construction principale est édiflée avec un recul inférieur, la construction peut s'implanter avec un recul au moins égal à celui observé par la construction existante.

## NA-NB-NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il est imposé un recul d'au moins 3 m.

Toutefois lorsque sur la propriété, une construction principale est édiflée avec un recul inférieur, la construction peut s'implanter avec un recul au moins égal à celui observé par la construction existante.

## NA-NB-NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

## NA-NB-NC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### DANS LA ZONE NA

Les annexes nouvelles ne peuvent excéder 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### DANS LA ZONE NB

Chaque construction ne peut être augmentée de plus de 30 % d'emprise au sol.

### DANS LA ZONE NC

L'emprise au sol ne peut excéder 10% sans que chaque construction prise individuellement n'excède 5 m<sup>2</sup>.

## NA-NB-NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### DANS LES ZONES NA ET NB

Les travaux, changement de destination et les extensions d'une construction existante ne peuvent excéder la hauteur de celui-ci.

Les annexes ne peuvent excéder 3 m.



# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

Les services publics ou d'intérêt collectif ne peuvent excéder 8 m.

## DANS LA ZONE NC

La hauteur des constructions ne peut excéder 3 m.

## NA-NB-NC 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### DANS LES ZONES NA ET NB

Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante doivent :

- soit conserver l'aspect actuel du bâtiment, sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme,
- soit être de style contemporain.

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction à la limite. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites de propriété. Les grilles en clôture ou portail, traditionnelles doivent être conservées.

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroirs est interdite. Les vitres doivent être munies de dispositifs anti-réfléchissement.

### DANS LA ZONE NC

Les constructions doivent être réalisées en des matériaux renouvelables.

Les couleurs vives sont interdites.

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroirs est interdite. Les vitres doivent être munies de dispositifs anti-réfléchissement.

## NA-NB-NC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.

## NA-NB-NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

## NA-NB-NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S..



# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

## NA-NB-NC 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

## NA-NB-NC 16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

### DANS LE SECTEUR DE PROTECTION PAYSAGÈRE

L'ensemble de la zone est en secteur de protection paysagère.

Toute modification du paysage est donc soumise à déclaration.

Elle ne peut être autorisée que si elle n'est pas de nature à nuire à la qualité du site tant vis à vis de l'ensemble du « domaine du Lys » que vis à vis des aménagements des abords et plantations sur les propriétés riveraines ou à proximité.

#### NL 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et aménagements.

#### NL 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Sans objet.

#### NL 3 - VOIES ET ACCÈS

Sans objet.

#### NL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Sans objet.

#### NL 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet.

#### NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

#### NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

## NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

## NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## NL 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

## NL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions existantes doit être assuré en dehors de la voie.

## NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations doivent être remplacées par des plantations d'ampleur équivalente.

## NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

## NL 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

## NL 16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### NM1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées.

Les constructions suivantes :

- industrie,
- artisanat,
- commerce,
- entrepôts,
- agricole,
- forestière.

Les aménagements suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

### NM2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

- Les hébergements et les services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient à vocation :
  - soit touristique,
  - soit à caractère sanitaire, éducatif, social ou culturel.

Les logements à condition qu'ils soient nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des bureaux, de l'hôtellerie ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif existant sur le terrain et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, par terrain.



# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

## DANS LES SECTEURS DE NUISANCE SONORE

Les habitations, bureaux et hébergements doivent satisfaire la législation en vigueur concernant l'isolation acoustique à proximité des infrastructures terrestres engendrant des nuisances sonores.

## NM3 - VOIES ET ACCÈS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Les constructions et aménagements induisant une circulation de véhicules importante ne sont autorisés que si les aménagements sur le carrefour sur la RD1016 sont de nature à assurer la sécurité des usagers de cette voie et de celle des utilisateurs des constructions ou aménagements.

## NM4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées public s'il existe.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100m du terrain, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonome dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...). A cet effet, une surface libre d'un seul tenant (sans construction et sans voie de passage), en rapport avec l'activité et de 250 m<sup>2</sup> minimale pour les habitations, devra être prévue pour la mise en place de cet assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordable sur la voie,
- Être inspectés facilement et accessibles par engins.

## EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

eaux pluviales,

- soit rejetées à un émissaire.

Le rejet des eaux pluviales des constructions nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

### POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

### NM5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet.

### NM6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 5 m.

Par rapport à la RD 1016, les constructions nouvelles doivent soit être accolées à la construction principale existante soit être en recul de 75 m de l'axe de la voie.

### NM7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul d'au moins 5 m.

Les piscines et leurs locaux techniques doivent respecter un recul d'au moins 3 m.

Les parties de constructions supportant un dispositif générant du bruit, des vibrations ou des courants d'air doivent être en recul d'au moins 6 m.

Les extensions peuvent réduire les distances minimales imposées par les dispositions générales, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

### NM8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, est d'au moins 8 m.

## NM9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 30%.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 50 m d'un espace boisé classé figurant au document graphique.

## NM10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8 m au faîtage,
- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois, les constructions accolées à une construction existante peuvent toujours atteindre la hauteur de cette construction.

## NM11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### SUR LES BÂTIMENTS EXISTANTS

Les bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les ornements maçonnés ou métalliques traditionnelles (bande de faîtage, épis, lambrequins, corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements.....) existantes doivent être conservées ou remplacées.

L'ensemble des ferronneries de porte, rambarde, porche... doit être conservé.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

### CONSTRUCTIONS NEUVES

Les extensions devront, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de style contemporain.

Les constructions doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

A défaut :

la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur,

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

- soit d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne,
- soit d'une haie doublée d'un grillage vert.

Les murs et murets doivent être soit enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres. Les deux côtés du mur doivent être traités.

## LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

## LES BÂTIMENTS REMARQUABLES FIGURÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont précisément listés à la fin du présent règlement.

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme. Les extensions doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Les murs de clôture doivent être conservés dans leur ensemble et leur linéarité. Les parties dégradées de ces murs doivent être soit reconstruites à l'identique de l'existant, soit consolidées en supprimant les parties instables et en œuvrant pour la conservation définitive ou temporaire de la partie pouvant être conservée. Il peut être ménagé dans ces murs des percées visuelles sur les parties les plus dégradées à condition qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement et de valorisation architecturale ou paysagère de la partie enclose et que la cohérence d'ensemble ne soit pas remise en cause.

Les aménagements, extensions, et constructions doivent respecter les règles suivantes, sauf si le respect de la règle dénature le bâtiment.

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver l'aspect de la toiture existante (rives, faîtage...).

Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.

Les châssis de toit doivent être encastrés. Ils sont limités à un par pan de toiture faisant face à la voie ou l'espace public et ne doivent pas présenter une largeur supérieure au quart de la longueur du faîtage par versant.

Les ornements maçonnés ou métalliques traditionnelles (bande de faîtage, épis, lambrequins, corniches, bandeaux, faux colombages à la normande, modénatures, encadrements, soubassements.....) existantes doivent être conservées ou remplacées. L'ensemble des ferronneries de porte, rambarde, porche... doit être conservé.

Le rythme, l'équilibre d'ordonnement ou au contraire la répartition aléatoire des ouvertures existantes doivent être respectés, y compris en cas de création de nouvelle ouverture.

Le traitement des façades devra s'attacher à respecter l'aspect général du bâtiment.

Les volets roulants sont interdits en extérieur, sauf pour les architectures postérieures à

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

la seconde moitié du XXème siècle.

### NM12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

### NM13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est imposé 30% d'espace entièrement végétalisé et perméable (engazonnement ou plantation).

### NM14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

### NM15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

### NM16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

# LISTE DES BÂTIMENTS REMARQUABLES

Référence cadastrale		Adresse
BC	90	50, 6 <sup>ème</sup> Avenue
BE	66	34, 7 <sup>ème</sup> Avenue
AV	1	81, 7 <sup>ème</sup> Avenue
AM	63	57, 9 <sup>ème</sup> Avenue
AS	23	9, 10 <sup>ème</sup> Avenue
AK	49	85, 10 <sup>ème</sup> Avenue
BL	10-227-229	1 et 1 bis, avenue de Gouvieux
BN	101	41, avenue de Gouvieux
AN	86	85, Grande Avenue
AV	86	89, Grande Avenue
AV	94	96, Grande Avenue
AT	112	120, Grande Avenue
BY	303	19, avenue de la Libération
BY	234	21, avenue de la Libération
BW	152-153	62, avenue de la Libération
BT	72	68, avenue de la Libération
BS	513	87, avenue de la Libération
BY	257	36, avenue de la Libération
BR	125	6, place du Calvaire
BR	687	8, place du Calvaire
BR	134	14, place du Calvaire
BR	145	Chapelle, place du Calvaire
BS	527	23, rue du Comte Komar
BS	13	25, rue du Comte Komar
BS	283	28, rue du Comte Komar
BS	284	30, rue du Comte Komar
BS	285	32, rue du Comte Komar
BS	286	34, rue du Comte Komar
BR	131	9, rue Louis Barthou
BR	175	11, rue Louis Barthou
BR	174	13, rue Louis Barthou
BR	132	15, rue Louis Barthou
BX	1	1, Rue de l'Église
BZ	272	2, Rue de l'Église
BZ	40	2ter, Rue de l'Église
BZ	324	6, rue de l'Église
BZ	324	6 bis, rue de l'Église
BZ	324	6 ter, rue de l'Église
BX	3	9, rue de l'Église
BZ	179	12, rue de l'Église
BX	4	13, rue de l'Église
BX	5	15, rue de l'Église
BX	452	17, rue de l'Église
BX	8	19, rue de l'Église
BX	9	21, rue de l'Église
BY	83 - 135	22, rue de l'Église
BY	223	Rue du vieux château

# LISTE DES BÂTIMENTS REMARQUABLES

BC	158	160, grande avenue
BX	343	28 rue du Général Leclerc
BW	37	46, avenue de la Libération
BW	10	56, avenue de la Libération
BW	9	58, avenue de la Libération
BW	198	60, avenue de la Libération
BW	197	64, avenue de la Libération
BV	61	17, rue Charles Pratt
BW	199	17, voie de la Grange des Prés
BP	569	2, avenue des merisiers
AI	232	1, avenue Reberteau
BV	24-25	Avenue Jacqueline Mallet
BT	2	Bois de la côte