

# PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune  
de Clairmarais

Département du Pas-de-Calais - Arrondissement de Saint-Omer

## REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération n° 43  
du 19/12/2007 approuvant le PLU  
Longuenesse, le 21 janvier 2008

PLU approuvé le : 19/12/2007

LE PRESIDENT



J.M. BARBIER



CASO  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT-OMER

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT-OMER  
Rue Albert Camus - B.P. 79 - 62968 LONGUENESSE cedex  
03.21.93.14.44 - Télécopie 03.21.39.22.23  
E-mail : agglostomer@nordnet.fr



**PLAN LOCAL D'URBANISME**

***COMMUNE de CLAIRMARAIS***

**REGLEMENT**



TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES



## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123.16 et R 123.21 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Clairmarais comprise dans la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer

### ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

#### A - DISPOSITIONS DU PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

Les zones urbaines repérées par la lettre "U".

- ZONE UD : à vocation d'habitat et de services *Page 5*.
- ZONE UEi : à vocation d'accueil d'installations spécifiques pour le traitement de l'eau *Page 22*.
- ZONE UH : zone d'équipement public *Page 26*

Les zones à urbaniser, dites zones AU

- ZONE 1 AU : urbanisable à court terme – habitat et services *Page 31*
- ZONE 2 AU : urbanisation ultérieurement

Les zones agricoles, dites zones A *Page 40*.

Les zones naturelles et forestières, dites zones N

- ZONE N : protection des sites et des paysages, des bois et des forêts. *Page 47*
- ZONE Nh : habitat diffus.

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions des zones AU, A et N dans le TITRE III du présent règlement.

Les dispositions communes aux zones urbaines et naturelles sont récapitulées dans le TITRE IV.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont répertoriés sur le règlement graphique (plan de zonage).

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre sont repérés suivant la légende figurant au règlement graphique.

## **B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION**

Il est rappelé que par arrêté préfectoral en date du 3 janvier 1978, un périmètre sensible (devenu espace naturel sensible) a été instauré sur l'ensemble du Département du Pas-de-Calais.

## **ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.**

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

### **I - Se superposent entre autre les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme.**

#### **1) Les règles générales de l'urbanisme fixées :**

A ) Par les articles R 111.2 - R 111.3.2 - R 111.15 et R 111.21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R 111.2)
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111.3.2)
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R 111.15)
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.21)

b) Si les constructions sont prévues sur des terrains délimités par arrêté préfectoral, exposés à un risque tel qu'inondation, érosion, affaissement, éboulement (article R.123-14)

B) Par l'article R 111.4

a) qui permet de refuser le permis de construire :

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

- si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

b) qui permet de subordonner la délivrance du permis de construire :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa du paragraphe a) ci-dessus.

c) qui permet de limiter le nombre d'accès dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

C) Par l'article R 111.14.2 qui stipule que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°) Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2

qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations :

A) susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse

- Soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111.10)

- Soit l'exécution du futur plan (article L 123.6).

B) à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L 111.9)

C) ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313.2 - alinéa 2)

3°) L'article L 421.4 qui précise que :

"Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4°) L'article L 421.5 qui dispose que :

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les dispositions ci-dessus ne peuvent néanmoins pas être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines.

**II - Prévalent sur les dispositions du PLU**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement, dans la mesure du moins où le bénéficiaire de l'autorisation de lotir s'oppose à la mise en conformité de ces dispositions avec celles du PLU tant qu'il possède au moins un lot constructible (article L 315.3 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article R 410.14 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

**III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU**

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels qu'installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement de construction, règlement sanitaire départemental,...

**IV Se substituent aux dispositions du PLU celles résultant**

D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313.19 du Code de l'Urbanisme).

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.



**TITRE 2**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et à certaines activités sans nuisances.

Découpage de la zone en trois sous-secteurs :

- le sous-secteur Udr est une zone de risque d'inondation,
- le sous-secteur UL est une zone spécifique lié à l'activité touristique,
- le sous secteur Ula est une zone de parc résidentiel de loisirs.

### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 3 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 4 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ...
- 5 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées soumises à autorisation.
- 6 - Le stationnement isolé de caravanes.
- 7.- les nouvelles exploitations agricoles, d'élevage et d'engraissement, de même que les installations agricoles classées.

Dans le sous secteur UDr, les caves et sous-sols sont interdits.

Dans les sous-secteurs UL et ULa, toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions dans l'article 2.

### **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- a) qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations service, chaufferies collectives,...

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

2 - L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition :

- a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- b) que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants ;
- c) que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

3 - L'extension des bâtiments à usage agricole existants.

Dans le secteur ULa, seuls sont autorisés les équipements ou installations liés à la gestion du terrain de camping et de caravanning.

Dans le sous-secteur UL, seules sont autorisés les constructions liées à la gestion et au fonctionnement des équipements touristiques.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UD 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

#### I - Accès automobile

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - Les groupes de plus de 5 garages individuels doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

#### II - Voirie

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

2 - Les parties de voies en impasse à créer doivent permettre le demi-tour sans manœuvre des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

## **ARTICLE UD 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

### **I - Desserte en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### **II - Eaux pluviales**

1 - Le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

2 - lorsque la nature des sous-sols et la réglementation en vigueur le permettent, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés.

3 - Si le raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales existant est autorisé, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### **III - Eaux usées**

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

### **IV - Eaux résiduaires**

#### **1 - Eaux résiduaires industrielles**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

## 2 - Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

## V – distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfuis.

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

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

## **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades avant doivent être implantées en retrait des voies existantes ou à créer, dans une bande comprise entre 5 et 20 mètres depuis l'emprise de la voie.

Ces retraits s'appliquent par rapport à la voie qui donne accès à la parcelle.

Toutefois, lorsque dans la portion de rue considérée, la majorité des constructions de valeur ou en bon état est implantée soit à l'alignement, soit avec un retrait d'une profondeur sensiblement uniforme, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation.

Toutes constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 7 mètres de la crête des berges des voies d'eau classées wateringues et des limites du domaine public fluvial.

## **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

### I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de recul lorsque celle-ci n'excède pas 5 mètres, (ou lorsque la marge de recul est imposée au pétitionnaire en application de

l'article UD 6, à partir de la limite de recul quelle que soit sa profondeur), les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- b) pour s'appuyer sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- c) sur une profondeur maximum de 15 mètres - en continuité ou non avec d'éventuelles constructions implantées dans la bande de 25 mètres de profondeur susmentionnée - et sous réserve :
  - qu'il s'agisse de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres en limite séparative ;
  - et que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 3 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45°, soit  $H \leq L + 3$  mètres.

## II - Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Toutefois, dans le cas d'un mur pignon d'un bâtiment dont la pente du toit est supérieure à 35°, la différence de niveau calculée ainsi qu'il vient d'être dit peut être augmentée de 3 mètres, soit  $H \leq 2L + 3$  mètres.

## III - Disposition particulière

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les parcelles riveraines.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'aménagement, cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes, sous réserve du respect de la

réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance sur une hauteur maximum de 1 mètre les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie, acrotères, etc ...

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

Néant.

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

### **I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points  
( $H \leq L$ ).

### **II - Hauteur**

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 5,50 mètres mesurés à l'égout de la toiture. Les constructions peuvent comporter au maximum un étage aménagé sous combles.

Cette hauteur mesurée à l'égout de la toiture est ramenée à 3 mètres maximum dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux hangars agricoles, ni aux équipements publics et équipements touristiques.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.21 du Code de l'Urbanisme)

Sont notamment interdits : les bâtiments réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs,

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

## **RESTAURATION DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES EXISTANTES**

La simplicité du volume existant doit être maintenue. Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction avec la destination de l'architecture locale.

### **1 Matériaux**

Les matériaux utilisés seront identiques à ceux d'origine.

Dans le cas d'enduit lisse blanc, celui-ci doit être rétabli.. Il est recommandé que:

- soient utilisés les enduits à la chaux, l'enduit de type taloché,
- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente.
- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les teintes allant du blanc ocre au rouge brique.

Les soubassements seront soit réalisés dans le matériau d'origine du bâtiment, soit enduits de goudron ou de peinture sombre.

Sont interdits :

- tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.
- Le cimentage de la brique ou la pierre.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées, bacs métalliques, agglomérés de bois et matériaux analogues apparents.

### **2 Baies**

Les baies des façades visibles depuis l'espace public devront respecter :

- une harmonie avec celles existantes,
- une proportion des baies : hauteur supérieure ou égale à une fois et demi la largeur.

Les baies cintrées seront préservées.

Les ouvrants des fenêtres seront à la française.

Il est recommandé que les volets soient à deux battants.

### **3 Toitures**

Les toitures principales seront à deux versants avec une pente minimum de 45 °. Tout débord par rapport au nu du pignon est interdit.

Les toitures à croupes sont interdites.

La tuile sera de couleur terre cuite naturelle soit rouge teinté d'orangé, ou dans le coloris de la teinte d'origine du toit.

Les pignons en clin seront en bois, peints de couleur sombre.

Les ouvertures autorisées sont :

- châssis vitrés dans le plan de la toiture : tabatière ou châssis rampant ; les formats verticaux seront respectés.
- les lucarnes à deux ou trois versants. Elles seront de préférence en bois et de petite taille. La largeur doit être sensiblement équivalente à celle d'une fenêtre traditionnelle. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes.

Les chiens assis et les houteaux sont proscrits.

#### Conduits de cheminée :

Il est recommandé de conserver les cheminées. Dans tous les cas, elles seront maintenues à leurs emplacements d'origine.

Il ne peut être créé de cheminée qu'au faitage de la construction.

#### 4 Clôtures

Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante. Dans le cas où il s'agit de parpaings, ceux-ci devront être enduits.

Les matériaux choisis pour les clôtures pleines devront être en harmonie avec la construction principale.

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

### **CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS**

Ces constructions doivent s'intégrer au milieu environnant naturel dans le respect de l'architecture traditionnelle. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

On distingue :

- les constructions qui doivent s'intégrer au milieu environnant naturel dans le respect de l'architecture traditionnelle,
- les constructions mettant en œuvre, dans leur ensemble (toiture, façade, matériaux, composition des volumes), des concepts et techniques d'architecture contemporaine.

#### **Les constructions qui font référence à l'architecture traditionnelle**

##### **1 Rythme/rapport plein-vide/matériaux**

Les verticales doivent dominer le rythme. Les saillies, auvents, appuis de fenêtre ne doivent pas imprimer à la construction un rythme horizontal.

A cet effet, il est recommandé que les ouvertures soient plus hautes que larges.

Toutefois, ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions résolument modernes.

Sont interdits :

- tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquette vernissée.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées et matériaux analogues.

## **2 Couleurs.**

Lorsqu'ils existent, les soubassements seront de couleur sombre.

Il est recommandé que la couleur des peintures de façades soit choisie dans les teintes allant du blanc ocre au rouge brique.

## **3 Toitures.**

La pente des versants sera de 45 ° minimum. Dans le cas où la construction nouvelle est une extension à usage d'habitation, une pente inférieure à 45 ° pourra être tolérée.

Les versants seront constitués de tuiles ou tout autre matériau de couleur rouge teinté orangé, exception faite pour l'ardoise, les tuiles plates ton ardoise et la tuile vernissée noire. La tuile devra avoir un aspect petit moule (minimum 20 tuiles par m<sup>2</sup>).

Les ouvertures seront composées soit de lucarnes, soit de tabatières, ou toute surface vitrée dans le plan de la toiture.

Sont interdits :

- les chiens assis
- les toitures avec croupe.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne.

### **Conduit de cheminée :**

Les constructions de conception traditionnelle ne comporteront de cheminée qu'au faitage.

Les prescriptions en matière de toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

## **4 Clôtures**

Elles pourront être constituées de grilles ou de grillages doublés de haies vives ou de dispositifs à claire voie. Les clôtures de couleur blanche sont interdites.

Les clôtures pleines devront être en briques ou en bois et ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Les plaques de ciment moulées ne peuvent excéder 0,5 mètres de hauteur.

Les murs bahut peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu.

Les matériaux choisis pour les clôtures pleines devront être en harmonie avec la construction principale.

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

### **5 Annexes**

Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal. Les abris de jardin en bois inférieurs à 15 m<sup>2</sup> sont autorisés.

## **Les constructions qui font l'objet d'une architecture contemporaine**

### **1 Matériaux**

Les matériaux à privilégier doivent être pérennes, de faible entretien, de maintenance aisée et facilement recyclables. Ils seront non réfléchissants.

### **2 Couleurs**

La teinte dominante des façades sera naturelle et régionale : ton pierre, brique, bois... Les menuiseries ne seront pas blanches.

### **3 Composition**

L'implantation des baies doit répondre à une composition harmonieuse des façades. Sont interdits les vitrages fumés, teintés ou réfléchissants.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITE**

### **I - ASPECT EXTERIEUR**

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

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

Les couleurs doivent être choisies dans les nuances demi-teintes à teintes foncées.

### **II - CLOTURES**

Elles pourront être constituées de grilles ou de grillages ou de dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,8 mètres. Les clôtures de couleur blanche sont interdites.

Les clôtures pleines devront être en briques ou en bois et ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Les plaques de ciment moulées ne peuvent excéder 0,5 mètres de hauteur.

Les murs bahut peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu.

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

#### **DISPOSITIFS TECHNIQUES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE, D'ECONOMIE D'ENERGIE ET DE PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT**

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair ou gris foncé.
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante.

#### **DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TELECOMMUNICATION, DE CONFORT ET DE LOISIRS : PARABOLES, ANTENNES, APPAREILS DE CLIMATISATION**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception, que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée et qu'une solution technique alternative ne peut être envisagée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair ou gris foncé.
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

#### **ARTICLE UD 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols**

### 1 - Constructions à usage d'habitation

- a) Il est exigé deux places de stationnement par logement.
- b) Il est exigé en outre au moins une place de stationnement par tranche de 3 logements dans le cas d'opérations de 6 logements et plus.

### 2 - Constructions à usage de commerces

Il est exigé une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette (vente, stockage, administration).

Toutefois :

- a) Cette norme ne s'applique pas aux commerces de moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- b) Cette norme pourra être augmentée selon avis des autorités compétentes, en fonction d'une fréquentation prévisible élevée.
- c) Dans le cas de commerces d'une surface de vente de plus de 500 m<sup>2</sup>, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 75 % de la surface de vente. Cette norme pourra être augmentée (surface de stationnement égale à 100 % de la surface de vente, voire plus), selon avis des autorités compétentes, en fonction d'une fréquentation prévisible élevée.

### 3 - Autres constructions : activités artisanales ou industrielles, services publics, etc...

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

## **ARTICLE UD 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

### Obligation de planter

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de terrain, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers ainsi que dans le cas d'une exploitation agricole.

2 - La construction de bâtiments à usage d'activité - y compris à usage d'activité agricole, excepté les serres - est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, arbres de haute tige et buissons.

3 - Les dépôts doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

4 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige.

5 - Les plantations seront constituées d'essences listées dans la charte du parc naturel régional.

6 - Les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumis au régime des installations et travaux divers. Toute plantation arrachée ou arbre abattu devra être replanté ou remplacé par une essence reprise dans l'annexe jointe au règlement.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

En zone U, les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.



## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UEi**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

La zone UEi est exclusivement réservée à l'accueil d'installations spécifiques pour le traitement de l'eau.

#### **ARTICLE UEi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions dans l'article 2.

#### **ARTICLE UEi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

Seules sont autorisées les constructions ou installations concourant aux traitements des eaux de l'activité économique en place (conserverie alimentaire), y compris les exhaussements et affouillements des sols et les installations indispensables pour le bon fonctionnement du système de traitement (poste électrique...)

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UEi 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE**

##### **I - Accès automobile**

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### **II - Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

#### **ARTICLE UEi 4 - DESSERT EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

Sans objet.

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

Sans objet.

## **ARTICLE UEi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les installations de traitement des eaux doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

## **ARTICLE UEi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation sur limites séparatives est interdite.

La distance horizontale de tout point d'une installation de traitement des eaux au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Néant.

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

### Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

### II - Hauteur absolue

La hauteur absolue d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 mètres. Les constructions peuvent comporter au maximum un étage aménagé sous combles.

## **ARTICLE UEi 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.21 du Code de l'Urbanisme)  
Sont notamment interdits : les bâtiments réalisés avec des moyens de fortune.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITE**

### **I - ASPECT EXTERIEUR**

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

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

Les couleurs doivent être choisies dans les nuances demi-teintes à teintes foncées.

### **II - CLOTURES**

Elles pourront être constituées de grilles ou de grillages ou de dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,8 mètres. Les clôtures de couleur blanche sont interdites.

Les clôtures pleines devront être en briques ou en bois et ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Les plaques de ciment moulées ne peuvent excéder 0,5 mètres de hauteur.

Les murs bahut peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu.

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

### **ARTICLE UEi 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols**

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

### **ARTICLE UEi 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

#### **Obligation de planter**

1 - La construction de bâtiments à usage d'activité est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, arbres de haute tige et buissons.

2 – Toutes installations ou dépôts doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

3 - Les plantations seront constituées d'essences listées dans la charte du parc naturel régional.

4 - Les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumis au régime des installations et travaux divers. Toute plantation arrachée ou arbre abattu devra être replanté ou remplacé par une essence reprise dans l'annexe jointe au règlement.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE UEi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

## **CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Cette zone est principalement affectée aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif. Il peut s'agir d'aménagement à vocation de loisirs (culturel et touristique).

#### **ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions dans l'article UH 2.

#### **ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS:**

- Les constructions constituant un équipement public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations, ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.
- L'extension des constructions existantes.

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UH 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE**

##### **I - Accès automobile**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### **II - Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

## **ARTICLE UH 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

### **I - Desserte en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### **II - Eaux pluviales**

1 - Le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur

2 -- lorsque la nature des sous-sols et la réglementation en vigueur le permettent, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés.

3. Si le raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales existant est autorisé, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### **III - Eaux usées**

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur à l'époque sur les fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

3 - Tous les dispositifs d'épuration susceptibles d'être admis doivent être en tout état de cause, conçus de manière à être raccordés ultérieurement au réseau public dès sa réalisation.

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

Néant.

## **ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades avant doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies.

Les bâtiments ou équipements techniques (transformateur ou poste d'entrée ou de contrôle) nécessitant un accès direct ne seront pas tenus de respecter le recul en bordure des voies.

## **ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

I) Implantation sur limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

II) Implantation avec marges d'isolement :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment (L) qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points. ( $H=2L$ ).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Néant.

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

Néant.

### **ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Les constructions doivent de part leurs matériaux et leurs coloris s'intégrer dans l'environnement.

### **ARTICLE UH 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur. Il est nécessaire de prévoir, le cas échéant, un aménagement des accès pour permettre le stationnement provisoire des cars de ramassage ou des véhicules particuliers au transport collectif.

### **ARTICLE UH 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les plantations seront constituées d'essences listées dans la charte du parc naturel régional.

Les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumis au régime des installations et travaux divers. Toute plantation arrachée ou arbre abattu devra être replanté ou remplacé par une essence reprise dans l'annexe jointe au règlement.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

**TITRE 3**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES OU PEU EQUIPEES**



## **CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Il s'agit d'une zone partiellement ou non équipée destinée à l'urbanisation future, dont la vocation est de recevoir l'habitat et les activités qui en sont le complément normal.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone 1AU est concernée par une servitude visant à interdire certaines installations et constructions (voir les articles 1 et 2 ci-dessous) pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la Collectivité d'un projet d'aménagement global.

#### **ARTICLE 1AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

#### **ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

Dans la zone 1AU, dans l'attente de l'approbation par la Collectivité d'un projet d'aménagement global, seuls sont autorisés les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

Dans le cadre du projet d'aménagement global, sont admis sous condition :

13 MARS 2009

a) Les constructions à usage d'habitation et les espaces aménagés nécessaires à l'opération (stationnement, ouvrage hydraulique ou espaces verts), sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone. A ce titre, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

b) Les constructions à usage de commerces, d'activités non classées ou de bureaux dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie et à la commodité des habitants des opérations d'aménagement autorisées et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante.

c) Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferies collectives...
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

2 - Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (aménagement ou installation hydraulique).

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1AU-3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

#### I - Accès automobile

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - Les groupes de plus de 5 garages individuels doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

3- La largeur de chaussée des voies à double sens sera de 5 mètres minimum et 8 mètres minimum pour la plateforme. En cas de circulation en sens unique, la chaussée aura une largeur minimum de 3,5 mètres et la plateforme un largeur minimum de 6 mètres.

4- Les accès directs sur la rue du Romelaere sont autorisés.

#### II - Voirie

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

2 - Les parties de voies en impasse à créer doivent permettre le demi-tour sans manœuvre des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

### ARTICLE 1AU-4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

#### I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### II - Eaux pluviales

1 - Le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

2 – lorsque la nature des sous-sols et la réglementation en vigueur le permettent, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés.

3 -. Si le raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales existant est autorisé, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### III - Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

### IV – distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.  
En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfuis.

## **ARTICLE 1AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

## **ARTICLE 1AU-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades avant doivent être implantées en retrait des voies existantes ou à créer, dans une bande comprise entre 5 et 20 mètres depuis l'emprise de la voie.

Toute construction principale à usage d'habitat ne peut être implantée à moins de 40 mètres de l'espace forestier.

Ces retraits s'appliquent par rapport à la voie qui donne accès à la parcelle.

Toutes constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 7 mètres de la crête des berges des voies d'eau classées wateringues et des limites du domaine public fluvial.

## **ARTICLE 1AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **I - Implantation sur limites séparatives**

1°) Dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives.

2°) Au-delà de 30 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que dans le cas d'une adaptation mineure<sup>(1)</sup> et à condition qu'il s'agisse de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres en limites séparatives et sous réserve que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 3 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45° (soit l'application de la règle  $H \leq L + 3$  mètres).

### **II - Implantation avec marges d'isolement**

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Toutefois, dans le cas d'un mur pignon d'un bâtiment dont la pente du toit est supérieure à 35°, la différence de niveau calculée ainsi qu'il vient d'être dit peut être augmentée de 3 mètres, soit  $H \leq 2L + 3$  mètres.

### **III - Disposition particulière**

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération d'aménagement et les parcelles riveraines.

## **ARTICLE 1AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Toutefois, cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

---

(1) Article 4 du titre I du présent règlement

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance sur une hauteur maximum de 1 mètre les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie, acrotères, etc ...

### **ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise maximale des constructions est fixé à 50%.

### **ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

#### **II - Hauteur**

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 5,50 mètres mesurés à l'égout de la toiture. Les constructions peuvent comporter au maximum un étage aménagé sous combles.

Cette hauteur mesurée à l'égout de la toiture est ramenée à 3 mètres maximum dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **ARTICLE 1AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.21 du Code de l'Urbanisme)

Sont notamment interdits : les bâtiments réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs,

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

## **CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS**

Ces constructions doivent s'intégrer au milieu environnant naturel dans le respect de l'architecture traditionnelle. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

On distingue :

- les constructions qui doivent s'intégrer au milieu environnant naturel dans le respect de l'architecture traditionnelle,
- les constructions mettant en œuvre, dans leur ensemble (toiture, façade, matériaux, composition des volumes), des concepts et techniques d'architecture contemporaine.

### **Les constructions qui font référence à l'architecture traditionnelle**

#### **1 Rythme/rapport plein-vide/matériaux**

Les verticales doivent dominer le rythme. Les saillies, auvents, appuis de fenêtre ne doivent pas imprimer à la construction un rythme horizontal.

A cet effet, il est recommandé que les ouvertures soient plus hautes que larges.

Toutefois, ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions résolument modernes.

Sont interdits :

- tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquette vernissée.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées et matériaux analogues.

#### **2 Couleurs.**

Lorsqu'ils existent, les soubassements seront de couleur sombre.

Il est recommandé que la couleur des peintures de façades soit choisie dans les teintes allant du blanc ocre au rouge brique.

#### **3 Toitures.**

La pente des versants sera de 45° minimum. Dans le cas où la construction nouvelle est une extension à usage d'habitation, une pente inférieure à 45 ° pourra être tolérée.

Les versants seront constitués de tuiles ou tout autre matériau de couleur rouge teinté orangé, exception faite pour l'ardoise, les tuiles plates ton ardoise et la tuile vernissée noire. La tuile devra avoir un aspect petit moule (minimum 20 tuiles par m<sup>2</sup>).

Les ouvertures seront composées soit de lucarnes, soit de tabatières, ou toute surface vitrée dans le plan de la toiture.

Sont interdits :

- les chiens assis
- les toitures avec croupe.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne.

#### Conduit de cheminée :

Les constructions de conception traditionnelle ne comporteront de cheminée qu'au faîtage.

Les prescriptions en matière de toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

### 4 Clôtures

Elles pourront être constituées de grilles ou de grillages ou de dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,8 mètres. Les clôtures de couleur blanche sont interdites.

Les clôtures pleines devront être en briques ou en bois et ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Les plaques de ciment moulées ne peuvent excéder 0,5 mètres de hauteur.

Les murs bahut peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu.

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

### 5 Annexes

Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal.

Les abris de jardin en bois inférieurs à 15 m<sup>2</sup> sont autorisés.

## **Les constructions qui font l'objet d'une architecture contemporaine**

### 1 Matériaux

Les matériaux à privilégier doivent être pérennes, de faible entretien, de maintenance aisée et facilement recyclables. Ils seront non réfléchissants.

### 2 Couleurs

La teinte dominante des façades sera naturelle et régionale : ton pierre, brique, bois...

Les menuiseries ne seront pas blanches.

### 3 Composition

l'implantation des baies doit répondre à une composition harmonieuse des façades. Sont interdits les vitrages fumés, teintés ou réfléchissants.

## **DISPOSITIFS TECHNIQUES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE, D'ECONOMIE D'ENERGIE ET DE PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT.**

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles ~~anciennes~~ existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair ou gris foncé.
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante.

## **DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TELECOMMUNICATION, DE CONFORT ET DE LOISIRS : PARABOLES, ANTENNES, APPAREILS DE CLIMATISATION**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception, que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée et qu'une solution technique alternative ne peut être envisagée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair ou gris foncé.
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

## **ARTICLE 1AU- 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

### 1 - Constructions à usage d'habitation

- a) Il est exigé deux places de stationnement par logement.
- b) Il est exigé en outre une place de stationnement par tranche de 3 logements pour les opérations d'aménagements.

### 2 - Constructions à usage de commerces

Il est exigé une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (vente, stockage, administration) (SHO Nette).

Toutefois :

- a) Cette norme ne s'applique pas aux commerces de moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

b) Cette norme pourra être augmentée selon avis des autorités compétentes en fonction d'une fréquentation prévisible élevée.

### 3 - Autres constructions : activités, services publics, etc...

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

## **ARTICLE 1AU-13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

### Obligation de planter

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige d'essences locales pour 50 m<sup>2</sup> de terrain, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.

2 - La construction de bâtiments à usage d'activité est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, arbres de haute tige d'essences locales et buissons, le long des limites séparatives non construites.

3 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige d'essences locales ...

4 - Les plantations seront constituées d'essences listées dans la charte du parc naturel régional.

5 - Les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumis au régime des installations et travaux divers. Toute plantation arrachée ou arbre abattu devra être replanté ou remplacé par une essence reprise dans l'annexe jointe au règlement.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 1AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.



## **CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Cette zone naturelle doit, en raison de l'importance de l'activité agricole, rester affectée à la culture et à l'élevage.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2, sont interdites.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1 - Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :

La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.

Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.

2 – Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L 311-1 du code rural :

Les centres équestres, hors activités de spectacle.

Les fermes auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité.

Le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité.

Les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation.

Les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation.

Les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation.

Les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

3 – Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :

La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...).

L'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et, si on est en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable,...

La nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil d'étudiants...) ou habitation, bureau, artisanat.

L'extension d'un bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de la surface du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

4 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE A 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

#### I - Accès automobile

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

#### I - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### II - Desserte en eau

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

### III - Assainissement

#### A - Eaux pluviales

1 - Le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

2 - lorsque la nature des sous-sols et la réglementation en vigueur le permettent, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés.

3 - Si le raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales existant est autorisé, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

#### B - Eaux usées

1 - Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

#### C - Eaux résiduaires

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Les effluents agricoles (purin, lisier, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

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

Néant.

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

Les constructions et installations à usage agricole doivent être implantées au minimum à 5 mètres à compter de l'emprise des voies.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants et pour permettre le prolongement de ceux-ci, le retrait peut être réduit.

Toutes constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 7 mètres de la crête des berges des voies d'eau classées wateringues et des limites du domaine public fluvial.

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

L'implantation sur limites séparatives est interdite.

Conditions d'implantation avec marges d'isolement :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Les dépôts, bâtiments et installations agricoles doivent être implantés à 15 mètres au moins des limites des zones à vocation principale d'habitat.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

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

Les abris pour animaux ne pourront excéder 20 m<sup>2</sup> par unité foncière. Cette limite s'applique que pour les constructions qui ne sont pas liées à une activité agricole.

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

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 5,50 mètres mesurés à l'égout de la toiture. Les constructions peuvent comporter au maximum un étage aménagé sous combles.

Cette hauteur mesurée à l'égout de la toiture est ramenée à 3 mètres maximum dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

*S'ils sont proches des bâtiments existants traditionnels ou s'il s'agit de bâtiments agricoles traités en extension de bâtiments existants :*

- les nouveaux bâtiments agricoles devront respecter l'harmonie au niveau des couleurs et des matériaux avec les bâtiments existants,
- ils devront respecter l'homogénéité des bâtiments entre eux sur l'aspect extérieur, au niveau du corps de ferme.

Dans les deux cas, les nouveaux bâtiments devront contribuer à l'amélioration de l'intégration de l'ensemble bâti.

*S'ils sont isolés, les nouveaux bâtiments agricoles devront être en harmonie avec :*

- L'ambiance paysagère générale (voir article sur espaces libres et plantations)
- Le relief en évitant les installations en ligne de crête.  
en implantant si possible les lignes de faîtages parallèlement aux courbes de niveau.  
en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).
- Il est toujours possible et souhaitable de multiplier les cassures dans les versants de toiture (l'intérieur d'un même bâtiment au droit des lignes de poteaux par exemple) et de jouer sur les volumes des bâtiments ou corps de bâtiments aux fonctions différentes.  
Ces ruptures de lignes au même titre que le rythme des ouvertures créent des jeux d'ombres et de lumières sur les façades qui cassent la masse imposante des volumes. Il conviendra de limiter les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) qui amplifient la hauteur des bâtiments alors que l'horizontalité (différence de matériaux et de teintes entre le soubassement, le bardage et la couverture) participe mieux à l'insertion des volumes dans le paysage.
- Les matériaux apparents en façades et couverture devront être mats et de teintes foncées.

Cependant les bardages, couvertures et portes métalliques d'aspect non mat sont autorisés dans les teintes RAL suivantes ou s'en rapprochant :

ardoise	RAL 5008
brun	RAL 8014
vert foncé	RAL 6005
rouge foncé	RAL 3005 (essentiellement pour toiture)

- Les bardages bois sont préférés aux bardages métalliques.
- En couverture les plaques ondulées en fibre ciment devront être teintées couleur gris ardoise, noir asphalte, noir graphite, rouge tuile ou rouge latérite. La teinte naturelle (gris clair) est interdite; des dérogations peuvent être admises avec des colorations aux sels métalliques.
- Les tôles galvanisées non laquées et les bardages PVC de teintes claires sont interdites.
- Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel dans la limite de 15 % de la surface de la couverture.
- Les murs en brique monolithe terre cuite répondent aux critères d'aspect et de teinte définies ci avant.
- Les murs et soubassements en béton ou maçonnerie de parpaings enduits sont acceptés sous réserve d'une finition grattée : en site sensible, il peut être exigé une teinte plus foncée que le gris clair du béton par lasure ou peinture.
- Les gouttières, chéneaux, rives et autres accessoires seront de la même teinte que les bardages et la couverture.
- Les rideaux souples, silos et autres équipements intégrés ou dissociés des bâtiments seront de mêmes teintes foncées que les bardages et couvertures sauf contraintes particulières.
- les équipements permettant de mieux maîtriser l'énergie ou valoriser les énergies renouvelables du type panneaux solaires, petit éolien sont permis.

#### **ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

Les plantations existantes ou à créer sont indispensables à la bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles sans pour autant les masquer systématiquement.

Les nouvelles plantations doivent être en harmonie avec les ambiances paysagères générales (fond de vallée bocagère, plateaux très ouverts ...) et les composantes du paysage :

- Maillage bocager (avec différents types de haie selon qu'elles sont taillées, vives ou intégrant éventuellement des arbres de haute tige).
- Boisements (isolés ou déjà regroupés autour de bâtiments).
- Arbre isolé, arbres alignés, vergers...

Les haies et arbres existants seront conservés et confortés dans le cas de dégradation.

L'organisation du végétal aux abords des bâtiments doit être justifiée en terme d'intégration paysagère (accompagnement des volumes, marquage d'un accès, écran végétal devant une zone de dépôt ou de stockage), de protection climatique (rôle de brise vent) et de continuité avec la structure végétale existante.

Les plantations seront composées essentiellement d'essences locales (liste jointe en annexe).

Les plantations seront constituées d'essences listées dans la charte du parc naturel régional.

Les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumis au régime des installations et travaux divers. Toute plantation arrachée ou arbre abattu devra être replanté ou remplacé par une essence reprise dans l'annexe jointe au règlement.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

---



## **CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Cette zone est à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages.

**Au Nord-Ouest du territoire, il s'agit d'une zone essentiellement occupée par l'activité maraîchère.**

Certains de ces secteurs sont susceptibles d'être moyennement ou faiblement exposés au risque d'inondation: ils correspondent à des zones inondées par la crue de mars 2002.

Un secteur Nh reprend l'habitat isolé dans la plaine agricole.

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme font l'objet de prescriptions spéciales aux articles 11 et 13.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- toutes nouvelles occupations des sols autres que celles prévues à l'article N2

En sus en secteurs repérés à l'atlas des zones inondables :

- les caves et sous-sols
- la construction ou l'extension de constructions et installations existantes, dont le premier niveau de plancher se situe en dessous de la cote de référence augmentée de 0,20m,
- les nouveaux dépôts et stockages, et extension de dépôts ou stockages existants, de matières dangereuses ou toxiques, de carburants ou combustibles, au dessous du niveau de la cote de référence augmentée de 0,20m

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions de bâtiments annexes dont la surface n'excède pas 12m<sup>2</sup> de SHOB et situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée,
- Les abris pour animaux d'une emprise limitée par l'article 9,
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les équipements et constructions publics en rapport avec la zone ou relatifs à la conservation et la mise en valeur de la zone ayant une emprise limitée et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.

En secteur Nh :

1 - Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes.

2 - La création de pièces supplémentaires à des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. La Surface Hors Oeuvre Nette de l'extension ne pouvant dépasser 25 % de la surface existante à la date d'approbation du présent document.

3 - La reconstruction de bâtiments vétustes, inadaptés à une extension, ou rendue nécessaire par l'économie générale de la construction, dans la limite de 25 % de Surface Hors Oeuvre Nette supplémentaires, par rapport à la surface existante à la date d'approbation du présent document.

4 - La construction de dépendances ou annexes sur l'unité foncière dans le respect de l'article N 9 - emprise au sol.

5 - Les travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, ainsi que la transformation en résidences principales ou secondaires, gîtes ruraux, salles de réception, ateliers d'artisanat traditionnel, etc... dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.

6- les constructions liées à un siège d'exploitation existant ou l'extension des bâtiments agricoles existants.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

I - Accès automobile

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

### **I - Desserte en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### **II - Eaux pluviales**

1 - Le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

2 – lorsque la nature des sous-sols et la réglementation en vigueur le permettent, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés.

3 -. Si le raccordement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales existant est autorisé, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### **III - Eaux usées**

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs doivent être adaptés aux caractéristiques du terrain.

3 - Tous les dispositifs d'épuration susceptibles d'être admis doivent être conçus de manière à être raccordés.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, les cours d'eau, etc ... est interdite.

***En sus, sur les secteurs repérés à l'atlas des zones inondables :***

La conception et l'adaptation des réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable prendront en compte le risque de submersion.

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

Néant.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum à partir de l'emprise des voies.

Dans le secteur Nh, les constructions ou extensions se feront soit à l'alignement soit avec un retrait soit dans le prolongement de la construction existante.

Toutes constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 7 mètres de la crête des berges des voies d'eau classées wateringues et des limites du domaine public fluvial.

Ces retraits s'appliquent par rapport à la voie qui donne accès à la parcelle.

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

Lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'une zone urbaine d'habitat, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur Nh :

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

### I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de recul lorsque celle-ci n'excède pas 5 mètres, (ou lorsque la marge de recul est imposée au pétitionnaire en application de l'article UD 6, à partir de la limite de recul quelle que soit sa profondeur), les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;

- b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- c) sur une profondeur maximum de 15 mètres - en continuité ou non avec d'éventuelles constructions implantées dans la bande de 20 mètres de profondeur susmentionnée - et sous réserve :
  - qu'il s'agisse de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres en limite séparative ;
  - et que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 3 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45°, soit  $H \leq L + 3$  mètres.

## II - Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Toutefois, dans le cas d'un mur pignon d'un bâtiment dont la pente du toit est supérieure à 35°, la différence de niveau calculée ainsi qu'il vient d'être dit peut être augmentée de 3 mètres, soit  $H \leq 2L + 3$  mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Les abris pour animaux ne pourront excéder 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 %.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit s'intégrer au site et ne pas porter atteinte au paysage.

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

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.21 du Code de l'Urbanisme)

Sont notamment interdits : les bâtiments réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs,

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

### ***En sus, sur les secteurs repérés à l'atlas des zones inondables :***

L'implantation des constructions et installations autorisées ne devra pas entraver l'étalement de la crue dans la zone inondée.

La surélévation des constructions et installations autorisées par des techniques alternatives aux remblais est obligatoire, telles les surélévations sur piliers ou la construction sur vides sanitaires.

Pour les extensions de constructions existantes, le premier niveau de plancher doit être situé à plus de 0,20m au-dessus du niveau de référence sauf dans les cas d'impossibilités techniques ou fonctionnelles avérées.

## **RESTAURATION DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES EXISTANTES**

La simplicité du volume existant doit être maintenue. Toute transformation vue de l'espace public s'attachera à la restitution de l'architecture originelle de la construction avec la destination de l'architecture locale.

### **1 Matériaux**

Les matériaux utilisés seront identiques à ceux d'origine.

Dans le cas d'enduit lisse blanc, celui-ci doit être rétabli.. Il est recommandé que:

- soient utilisés les enduits à la chaux, l'enduit de type taloché,
- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente.
- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les teintes allant du blanc ocre au rouge brique.

Les soubassements seront soit réalisés dans le matériau d'origine du bâtiment, soit enduits de goudron ou de peinture sombre.

Sont interdits :

- tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.
- Le cimentage de la brique ou la pierre.

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées, bacs métalliques, agglomérés de bois et matériaux analogues apparents.

## **2 Baies**

Les baies des façades visibles depuis l'espace public devront respecter :

- une harmonie avec celles existantes,
- une proportion des baies : hauteur supérieure ou égale à une fois et demi la largeur.

Les bords cintrés seront préservés.

Les ouvrants des fenêtres seront à la française.

Il est recommandé que les volets soient à deux battants.

## **3 Toitures**

Les toitures principales seront à deux versants avec une pente minimum de 45 °, excepté pour les toits mansardés. Tout débord par rapport au nu du pignon est interdit. Les toitures à croupes sont interdites.

La tuile sera de couleur terre cuite naturelle soit rouge teinté d'orangé, ou dans le coloris de la teinte d'origine du toit.

Les pignons en clin seront en bois, peints de couleur sombre.

Les ouvertures autorisées sont :

- châssis vitrés dans le plan de la toiture : tabatière ou châssis rampant ; les formats verticaux seront respectés.
- les lucarnes à deux ou trois versants. La largeur doit être sensiblement équivalente à celle d'une fenêtre traditionnelle. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes.

Les chiens assis et les houteaux sont proscrits.

## **Conduits de cheminée :**

Il est recommandé de conserver les cheminées. Dans tous les cas, elles seront maintenues à leurs emplacements d'origine.

Il ne peut être créé de cheminée qu'au faîtage de la construction.

## **4 Clôtures**

Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante. Dans le cas où il s'agit de parpaings, ceux-ci devront être enduits.

Les matériaux choisis pour les clôtures pleines devront être en harmonie avec la construction principale.

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

#### **AUTRES CONSTRUCTIONS : ANNEXES, HANGARS ET DEPENDANCES.**

##### Annexes

Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal.

Toutefois, si les dimensions sont réduites, les annexes pourront être de teinte foncée, sans exigence de matériaux.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, dans toute la mesure du possible, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

#### **DISPOSITIFS TECHNIQUES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE, D'ECONOMIE D'ENERGIE ET DE PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT, DE TELECOMMUNICATION, DE CONFORT ET DE LOISIRS.**

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair ou gris foncé.
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante.

#### **DISPOSITIFS TECHNIQUES DE TELECOMMUNICATION, DE CONFORT ET DE LOISIRS PARABOLES, ANTENNES, APPAREILS DE CLIMATISATION**

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée et qu'une solution technique alternative ne peut être envisagée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair ou gris foncé.
- Que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

#### **ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

### **I - Espaces boisés classés et espaces verts protégés**

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **II - Obligation de planter**

1 – Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

2 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige.

3 - Les plantations seront constituées d'essences listées dans la charte du parc naturel régional.

4 - Les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme sont soumis au régime des installations et travaux divers. Toute plantation arrachée ou arbre abattu devra être replanté ou remplacé par une essence reprise dans l'annexe jointe au règlement.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.



**TITRE 4**

**MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS  
DES ZONES URBAINES ET NATURELLES**



## SECTION I

### MODALITES D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU REGLEMENT DE ZONE

#### A - EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS

1) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui tout au moins n'aggravent pas la non conformité de l'immeuble avec lesdites règles.

2) Quelles que soient les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, mais sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1) ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement, ou s'il s'agit de bâtiments recevant des activités, particulièrement afin de rendre un exercice plus commode de l'activité ou d'en réduire les risques, sans en changer sensiblement l'importance.

Dans les cas susvisés, le Coefficient d'Occupation des Sols résulte de l'application des prescriptions des articles 3 à 13 du règlement de zone concerné.

#### B - RECONSTRUCTION DE BATIMENTS SINISTRES

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 du règlement de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, la surface de plancher hors œuvre de ce bâtiment peut, par exception et sauf restriction éventuellement fixée à l'article 2, être autorisée dans la limite de celle existant avant le sinistre. Par ailleurs, le permis de construire peut être accordé nonobstant les prescriptions fixées aux articles 3 à 13 lorsque les travaux permettent d'améliorer la conformité des immeubles reconstruits avec lesdites règles ou que tout au moins ces travaux n'aggravent pas la non conformité des immeubles sinistrés avec ces règles.

## SECTION II

### MODALITES D'APPLICATION CONCERNANT DIVERSES DISPOSITIONS DE CERTAINS ARTICLES DES REGLEMENTS DE ZONE

#### ARTICLES 1 ET 2 - CONSTRUCTIONS INTERDITES OU ADMISES SOUS RESERVE DE RESPECTER DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### A - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurés au PLU soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. article 13 du règlement de zone) ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ne sont autorisées dans ces espaces que :

- . des constructions nécessaires à l'affectation forestière et à la protection contre l'incendie.
- . des installations, de préférence légères, liées à la fréquentation du public.
- . des extensions mesurées des bâtiments préexistants.
- . des extractions de matériaux lorsque le classement est appliqué à un terrain qui n'est pas encore boisé et sous réserve que l'autorisation d'exploitation de carrière, si elle est accordée, oblige le pétitionnaire à boiser le terrain après extraction des matériaux.

##### B - AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Des aires de stationnement ouvertes au public, pour plus de trois mois, peuvent être admises nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant éventuellement, et sous réserve :

- . qu'elles soient liées à un mode d'occupation ou d'utilisation des sols autorisé dans la zone concernée,
- . et qu'elles répondent aux normes de stationnement imposées par l'article 12 du règlement de ladite zone et aux conditions particulières fixées éventuellement à l'article 1 dudit règlement.

##### C - INSTALLATIONS ANNEXES LIEES AUX ETABLISSEMENTS A USAGE D'ACTIVITES

Lorsqu'un règlement de zone autorise des établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées, sont automatiquement admises sans qu'il en soit fait nommément mention : les constructions à usage d'entrepôts, de bureaux ou de commerces qui constituent le complément administratif, technique ou commercial de ces établissements, ainsi que celles abritant les équipements liés à leur bon fonctionnement telles que cantines, salles de jeux et de sports, de soins...

## D - OUVRAGES TECHNIQUES DES SERVICES PUBLICS

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, sont toujours admis (sauf dans les espaces boisés classés) les ouvrages techniques divers qui ne constituent pas des bâtiments et qui sont nécessaire au fonctionnement des services publics.

## E - CARRIERES - ETABLISSEMENTS D'ELEVAGE - DEPOTS DE VIELLES FERRAILLES - VEHICULES DESAFFECTES - DECHETS ET ORDURES

Aux articles 1 et 2 des règlements de zone, les carrières, établissements renfermant des bovins, porcs, lapins et volailles et dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, déchets et ordures, soumis à la législation sur les installations classées font l'objet de dispositions particulières indépendantes de celles concernant d'une manière générale les établissements relevant de cette législation.

En conséquence, quelles que soient les dispositions concernant directement les installations classées, ces carrières, établissements renfermant ces animaux, dépôts, ne sont interdits à l'article 1 (sauf lorsque est utilisée la formule "interdiction de tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol"), et ne peuvent être autorisés sous conditions particulières à l'article 2, que si les dispositions de ces articles 1 et 2 les visent nommément.

Toutefois, dans les zones naturelles qui ne sont pas destinées à l'urbanisation future, pour ce qui est des établissements renfermant ces animaux, il y a lieu de considérer que lorsque sont admis les bâtiments agricoles, y sont également autorisées ipso facto les constructions nécessaires au logement de ces animaux sans qu'il en soit fait expressément mention (sauf dispositions contraires les visant nommément).

## F - INTERDICTION DE TOUT MODE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

L'article 1 de certains règlements de zone peut comporter la mention "tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols".

Lorsque cette disposition est utilisée, sans autre précision, et sauf bien entendu, les conditions particulières éventuellement formulées à l'article 2, elle implique que :

Sont interdites toutes les opérations soumises à réglementation telles celles sur :

- le permis de construire, les lotissements
- les installations classées (y compris les carrières, dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, déchets et ordures et établissements renfermant des animaux)

- les installations ou travaux suivants lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois :
  - parcs d'attractions et aires de jeux et de sports ouverts au public
  - aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules non soumis à autorisation au titre du stationnement des caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes
  - affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres.
- les terrains de camping ou de camping et caravaning
- le stationnement de caravanes sur terrains aménagés.

A l'exception :

- . des clôtures (soumises éventuellement aux conditions particulières fixées par les règlements de zone)
- . du stationnement des caravanes en dehors de terrains aménagés sous réserve que le terrain ne reçoive pas ensemble plus de cinq caravanes et étant entendu que ce stationnement est subordonné à l'octroi d'une autorisation préalable délivrée par le Maire au titre de l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme, lorsque celui-ci doit se poursuivre pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non
- . des exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols éventuellement autorisés sous conditions à l'article 2
- . les divers ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (sauf dans les espaces boisés classés).

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

VOIES PRIVEES

Pour l'application des règles d'implantation lorsqu'il s'agit de voies privées, c'est la limite effective de la voie qui se substitue à l'alignement.

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

### **A - LES RECVLS FACULTATIFS SONT ASSIMILES A DES RECVLS VOLONTAIRES**

Pour déterminer la profondeur de la bande en front à rue à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent ou doivent être implantées sur limites séparatives, il y a lieu de considérer, à défaut de précisions à l'article 7, que cette bande se mesure, selon les dispositions de l'article 6, soit en fonction de l'obligation de s'implanter à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes, soit en fonction du recul par rapport à l'alignement ou à l'axe de la voie, mais étant précisé que dans ce dernier cas il ne peut s'agir que d'un recul obligatoire et non facultatif (un recul même imposé en fonction d'un accès dénivelé créé pour la desserte d'un garage est assimilé à un recul facultatif). Un recul facultatif ne peut être pris en compte que s'il a pour objet de permettre de respecter pour la construction nouvelle la hauteur moyenne des bâtiments de même destination existant aux alentours immédiats.

### **B - OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE**

Pour déterminer la marge d'éloignement, ne sont pas pris en compte :

- a) dans la limite d'une hauteur de 2 mètres : les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, acrotères
- b) dans la limite d'une largeur de 1 mètre : les escaliers extérieurs, perrons, saillies de coffres de cheminées
- c) dans la limite d'une largeur de 0,50 mètres : les balcons et les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

### **C - CONSTRUCTIONS JUMEEES PAR DES GARAGES**

Dans les programmes de constructions et lotissements, lorsqu'il s'agit d'habitations jumelées par des garages, il est admis pour le calcul de la marge d'isolement (L) que la hauteur (H) du bâtiment principal soit diminuée de la hauteur du garage en limite séparative, dans la limite d'un plafond de 3 mètres.

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

### **A - OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE**

Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également valables pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## B - NECESSITES FONCTIONNELLES

Des règles différentes de celles éventuellement fixées à l'article 8 des règlements de zone sont applicables lorsqu'elles sont justifiées par des nécessités fonctionnelles.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### j) Nécessités fonctionnelles

Un dépassement de la hauteur absolue éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone, est admis lorsqu'il est justifié pour des nécessités fonctionnelles et que ne s'y opposent pas des motifs de protection tels que préservation de sites, points de vue, couloirs réservés pour futures lignes électriques haute tension.

### k) Dent creuse

Dans le cas de dent creuse, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout de la toiture, au faîtage, ou les deux à la fois, à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou de la hauteur moyenne de celles-ci lorsque des motifs d'urbanisme ou d'architecture le justifient.

### l) Ouvrage de faible emprise

Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également admises pour le calcul des limites de hauteur relative et absolue, sauf pour la hauteur absolue celles concernant les souches de cheminées et acrotères lorsque la construction est située dans un couloir réservé pour la passe de futures lignes électriques haute tension.

## ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### A - ESTIMATION DES BESOINS A SATISFAIRE A DEFAUT DE DISPOSITIONS NORMATIVES

Lorsqu'un règlement de zone n'a pas fixé de dispositions particulières pour un type d'occupation ou d'utilisation du sol déterminé, mais qu'il précise que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire procède alors, à défaut d'assimilation possible avec les constructions ou établissements pour lesquels des normes ont été fixées, à une estimation des besoins à satisfaire.

### B - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des normes de stationnement différentes de celles fixées par l'article 12 des règlements de zone sont admises si elles sont justifiées (sous réserve éventuellement de dispositions particulières).

a) Taux de motorisation faible

Lorsqu'il s'agit de logements destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement faible (foyers de personnes âgées par exemple).

b) Aménagement - Extension de constructions ou établissements existants

S'il s'agit d'aménagements ou d'extensions de constructions ou établissements existants et dont la destination n'est pas modifiée lorsque sont maintenues les places de stationnement éventuellement préexistantes et réalisées celles nécessitées par les besoins nouveaux créés.

c) Changement de destination d'un bâtiment existant

En cas de changement de destination lorsque le pétitionnaire justifie qu'il ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement exigées dans les conditions fixées à l'article 12 du règlement de zone et qu'il n'a pas par ailleurs la possibilité soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

d) Bâtiments sinistrés

Pour la reconstruction après sinistre dans la mesure où sont réalisées (en plus des places de stationnement pouvant exister avant sinistre), celles répondant aux besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne.

e) Activités nécessitant des surfaces d'exposition importante

Pour les activités qui nécessitent des surfaces d'exposition importantes (commerces de meubles - voitures...).

f) Activités occupant une emprise au sol importante et un personnel peu nombreux

Lorsque la norme a été fixée sur la base d'une superficie de plancher hors œuvre et qu'il apparaît que les exigences sont manifestement hors proportion avec le personnel employé en raison de la nature de l'activité.

g) Activités n'entraînant qu'un taux de fréquentation faible

Lorsqu'il s'avère que la norme appliquée conduit à imposer des places de stationnement manifestement hors de proportion avec les besoins à satisfaire lorsque le taux de fréquentation est faible.

h) Activités entraînant des stationnements de courte durée

Lorsque l'activité ne crée que des besoins de stationnement de courte durée.

i) Stationnement en période creuse

Lorsque le stationnement a lieu en heures creuses notamment la nuit (hôtels, cinémas...).

**C - EQUIVALENCE ENTRE NOMBRE DE PLACES DE PARKING ET SURFACE  
A RESERVER AU STATIONNEMENT ET VICE VERSA**

Pour l'application des dispositions fixées aux articles 12 des règlements de zone, il est considéré qu'une place de stationnement peut être comptée d'une manière générale pour 25 m<sup>2</sup> (accès compris).

**ARTICLE 13 - SURFACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**CONDITIONS CLIMATIQUES OU GEOLOGIQUES**

Quand les conditions climatiques ou géologiques ne permettent pas la plantation ou la croissance d'arbres de haute tige, ceux-ci sont remplaçables par des buissons ou arbustes.

**LISTE DES ESSENCES LOCALES  
PRECONISEES PAR LE PARC NATUREL REGIONAL DES CAPS ET  
MARAIS D'OPALE**

**ARBRES**

Aulne glutineux	( <i>Alnus glutinosa</i> )
Bouleau pubescent	( <i>Betula pubescens</i> )
Bouleau verruqueux	( <i>Betula pendula</i> )
Charme	( <i>Carpinus betulus</i> )
Chêne pédonculé	( <i>Quercus robur</i> )
Chêne sessile	( <i>Quercus petraea</i> )
Erable champêtre	( <i>Acer campestre</i> )
Erable sycomore	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Erable plane	( <i>Acer platanoides</i> )
Frêne commun	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Hêtre	( <i>Fagus sylvatica</i> )
Merisier	( <i>Prunus avium</i> )
Noyer commun	( <i>Juglans regia</i> )
Peuplier grisard	( <i>Populus canescens</i> )
Peuplier tremble	( <i>Populus tremula</i> )
Poirier sauvage	( <i>Pyrus pyraster</i> )
Pommier sauvage	( <i>Malus sylvestris</i> )
Saule blanc	( <i>Salix alba</i> )
Saule osier	( <i>Salix alba vittelina</i> )
Saule des vanniers	( <i>Salix viminalis</i> )
Sorbier des oiseleurs	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Tilleul à petites feuilles	( <i>Tilia cordata</i> )
Tilleul à grandes feuilles	( <i>Tilia platyphyllos</i> )

**ARBRES FRUITIERS**

Pommiers	
Poiriers	Variétés
Cerisiers	Régionales
Pruniers	

Voir Centre Régional de  
Ressources Génétiques  
03.20.67.03.51

**ARBUSTES**

Ajonc d'Europe	( <i>Ulex europaeus</i> )
Aubépines	( <i>Crataegus monogyna et laevigata</i> )
Argousier	( <i>Hippophae rhamnoides</i> )
Bourdaine	( <i>Frangula alnus</i> )
Cornouiller mâle	( <i>Cornus mas</i> )
Cornouiller sanguin °	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Eglantier	( <i>Rosa canina</i> )
Fusain d'Europe	( <i>Euonymus europaeus</i> )
Houx	( <i>Ilex aquifolium</i> )
Lyciet °	( <i>Lycium barbarum</i> )
Nerprun purgatif	( <i>Rhamnus catharticus</i> )
Noisetier	( <i>Corylus avellana</i> )
Prunellier °	( <i>Prunus spinosa</i> )
Saule cendré	( <i>Salix cinerea</i> )
Saule marsault	( <i>Salix caprea</i> )
Sureau noir	( <i>Sambucus nigra</i> )
Troène commun	( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Viorne mancienne	( <i>Viburnum lantana</i> )
Viorne obier	( <i>Viburnum opulus</i> )

**ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL**

Buddléia	( <i>Buddleia davidii</i> )
Buis	( <i>Buxus sempervirens</i> )
Chèvrefeuille	( <i>Lonicera periclymenum</i> )
Cytise	( <i>Laburnum anagyroides</i> )
Forsythia	( <i>Forsythia x intermedia</i> )
Genêt à balais	( <i>Cytisus scoparius</i> )
Groseillier sanguin	( <i>Ribes sanguineum</i> )
If	( <i>Taxus baccata</i> )
Lierre commun	( <i>Hedera helix</i> )
Seringat	( <i>Philadelphus coronarius</i> )
Symphorine blanche	( <i>Symphoricarpos albus</i> )

*Arbres et arbustes pour bord de mer*

*Arbustes qui demandent des autorisations spéciales pour être plantées*

° *Arbustes qui drageonnent facilement (à caractère envahissant)*

Remarque :

Ces essences apparaissent de manière spontanée dans le Parc naturel régional.

Chaque arbre ou arbuste est cependant adapté à un type de sol particulier. Pour une bonne réussite de la plantation, il suffira de les planter dans les conditions qui leur conviennent.

Pour de plus amples renseignements, n'hésitez pas à appeler le Parc Naturel Régional au 03.21.87.90.90



### SECTION III

#### RAPPELS D'OBLIGATIONS

##### A - COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES DANS LES ESPACES BOISES CLASSES

Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation express délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (article L. et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

##### B - CLOTURES

L'édification de clôtures est soumise à autorisation (article L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

##### C - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire, lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois et sont ouverts au public : les parcs d'attractions, aires de jeux, de sports et de stationnement, ainsi que les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non réglementés au titre du stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et les affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable.

---

## SECTION IV

### DEFINITION DE DIVERSES TERMINOLOGIES

#### A - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) occupe sur le terrain.

#### B - ILOT DE PROPRIETE (ENCORE DIT UNITE FONCIERE)

On entend par îlot de propriété une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou une même indivision.

#### OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Il s'agit d'une opération de construction dans laquelle un ensemble de bâtiments est édifié sur un îlot de propriété par une seule personne physique ou morale.

#### C - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol :

$$(C.O.S. = \frac{\text{m}^2 \text{ de plancher hors oeuvre}}{\text{m}^2 \text{ de terrain}}) (1)$$

Le C.O.S. appliqué à la superficie du terrain fixe une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'y être édifiée :

exemple : sur un terrain de 1.000 m<sup>2</sup> affecté d'un C.O.S. de 0,50, il est possible de construire :

$$1.000 \times 0,50 : 500 \text{ m}^2 \text{ de plancher hors œuvre (surface nette)}$$

#### D - SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE BRUTE ET NETTE

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction notamment :

1°) dans certaines limites : (2)

. des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sol non aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

. des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

. des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

2°) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

(1) Dans certaines zones (notamment pour les zones d'activités) le COS peut être exprimé en m<sup>2</sup>.

(2) Les usagers ont intérêt à ce sujet à se rapprocher des Services de la Direction Départementale de l'Équipement.

---

