

**DEPARTEMENT DE LA SOMME**

**COMMUNE DE  
BEAUVAIL**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**approuvé le: 1<sup>er</sup> octobre 2004**

**REGLEMENT**

**septembre 2004**

**Tracés Urbains**

25 rue de l'Ambroisie

75012 Paris

tel: 01 43 46 28 16 fax: 01 43 46 28 18

**Direction Départementale de l'Équipement de la Somme**

**Direction des Subdivisions Est**

56 rue Jules Barni

80026 Amiens

tel: 03 22 82 25 50 fax: 03 22 82 25 80

# **SOMMAIRE**

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES :**

**Article I - Champ d'application territorial du plan**

**Article II - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.**

**Article III - Division du territoire en zones**

**Article IV - Adaptations mineures**

**Article V - Exception au respect des règles de hauteur**

## **TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER**

## **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

## **TITRE 4 : MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES**

**Section I : Visant un ensemble d'articles du règlement de zone**

**Section II : Concernant diverses dispositions de certains articles des règlements de zones**

**Section III : Rappels d'obligations.**

**Section IV : Définition de diverses terminologies**

## **TITRE 1 :**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-21 du Code de l'Urbanisme.

Les principaux articles du Code de l'Urbanisme cités dans ce règlement sont reproduits en annexe documentaire.

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de **BEAUVAL**.

## **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS SPECIFIQUES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :**

RAPPELS :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés. Par contre, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles des articles R.111-2, R.111-3, R.111-3.2, R.111-4, R.111-14, R.111-14.2, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

R.111-2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R.111-3 :

La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanche, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

R.111-3.2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R.111-4 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les 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.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité 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 la moindre.

R.111-14 :

L'autorité compétente exige en tant que de besoin :

- a) La réalisation et le financement des équipements propres à l'opération définis à l'article L.332-15 ;
- b) Les participations visées aux articles L.332-6.1. (2<sup>o</sup>) et L.332-9 ;
- c) La construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;
- d) La construction d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

R.111-14.2 :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76-628 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature. 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.

R.111-15 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment des dispositions d'un schéma directeur approuvé dans le cas visé au "c" de l'article R.122-15.

R.111-21 :

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

Sont également applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement, les dispositions de l'article R.315-28, 3<sup>ème</sup> alinéa, qui précise que :

"Dans tous les cas, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, sur le fondement des dispositions mentionnées à l'article R.111-1, lorsque, notamment par la situation la forme ou la dimension des lots, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains".

Restent également applicables au territoire communal, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- les articles L.111-9 et L.421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- l'article L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics.

Sont également applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme:

- les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique (la liste de ces servitudes et leur contenu figurent en annexe dans le dossier du Plan Local d'Urbanisme) ;
- les espaces naturels sensibles ;
- le droit de préemption urbain ;
- les zones d'aménagement différé ;

Sites archéologiques : Aux termes de la loi du 27 septembre 1941 réglementant en particulier des découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, les dispositions suivantes doivent être respectées, à savoir :

- "Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction de la Circonscription des Antiquités. Les vestiges découverts ne doivent, en aucun cas, être aliénés ou détruits avant l'examen par des spécialistes mandatés par le Directeur des Antiquités. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257-2 du Code pénal".

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRAIN EN ZONES :**

#### **Dispositions du P.L.U :**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (zones équipées ou en cours d'équipement) et en zones agricoles et naturelles (zones peu ou non équipées).

Les zones urbaines sont désignées par l'indice de référence UA, UB, UC, UD, UF. La zone UF comprend les secteurs suivants : UFe. Les règles s'appliquant à cette zone figurent au Titre 2 du présent Règlement.

Les zones à urbaniser sont désignées par l'indice de référence AU. La zone AU comprend les secteurs suivants : AU1, AU2, AU3, AU4, AU5, AU6, AU7 et AU8. Les règles s'appliquant à cette zone figurent au Titre 2 du présent Règlement.

Les zones naturelles sont désignées par l'indice de référence N. Cette zone comprend trois secteurs NI, Nnc, Nne.

Les zones agricoles sont désignées par l'indice de référence A. Cette zone comprend un secteur Aj.

Les règles s'appliquant à chacune de ces zones figurent au Titre 3 du présent Règlement.

Le plan indique par ailleurs :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles R.130-1 à R.130-15 du Code de l'Urbanisme.

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, 6<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup>, L.123-9, R.123-18 II, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup>, R.123-22, 2ème, R.123-24, 1<sup>er</sup>, et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES :**

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme.

Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature de la construction et celle du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes (dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci), ou les impératifs résultant d'une conception architecturale d'ensemble.

Elles concernent en particulier les équipements publics d'intérêt général de petites dimensions ou de tout autre équipement de ce type pouvant faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les caractéristiques de terrains, l'emprise au sol, le recul sur alignement et les marges d'isolement.

#### **ARTICLE 5 : EXCEPTION AU RESPECT DES REGLES DE HAUTEUR :**

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, ou pour des raisons fonctionnelles, les équipements d'infrastructures ou de superstructures d'intérêt général ou économique (ex. : antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) pourront être dispensés du respect des règles de hauteur. Cette exception concerne également les cas de reconstruction sur place faisant suite à un sinistre.

## **TITRE 2 :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**ET A URBANISER**



## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Cette zone est affectée aux habitations, aux commerces, artisanat et services qui en sont le complément naturel.

Elle concerne :

Le noyau urbain ancien et traditionnel de la région : ensemble urbain homogène, généralement construit en front de rue et en ordre continu, où le bâti de la maison de maître, de la maison ouvrière rurale et des fermes picardes marquent fortement le paysage de la rue.

#### **Dans le périmètre de protection acoustique défini au plan de zonage :**

les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (cf : annexe servitude)

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UA - 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage autre que celles indiquées à l'article UA-2.
- Les installations classées soumises à déclaration pour lesquelles des mesures efficaces de prévention des dangers ou inconvénients pour la commodité du voisinage ou la santé, la sécurité, la salubrité publique ou l'agriculture ou la protection de la nature et de l'environnement ou la conservation des sites et des monuments ne peuvent être mises en œuvre.
- Les nouvelles constructions à usage agricole autres que celles mentionnées à l'article UA -2
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les hébergements légers de loisirs, y compris caravaning.
- Le stationnement de plus de trois mois consécutifs ou non des caravanes.
- Les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indiqués à l'article UA - 2.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités mitoyennes ayant chacun une sortie en front à rue publique, sauf dans le cas où ils sont intégrés à une opération de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins et qu'il s'agisse d'une rue non commerçante.

### **ARTICLE UA - 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES D'AUTORISATION**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole, conformément aux articles L441-2 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA -1
- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureaux ou de services, les activités artisanales.
- Les lotissements à usage principal d'habitation.

- L'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes, garages, vérandas et abris de jardin.
- La reconstruction sur la parcelle en cas de sinistre est admise.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui, par destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- La création ou l'extension des activités agricoles, artisanales, commerciales ou de services existantes à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage. La création de nouveaux bâtiments agricoles est admise sur des parcelles déjà vouées à l'activité agricole, cependant, en aucun cas ces nouvelles constructions ne peuvent être destinées à l'élevage.
- Les bâtiments d'équipements publics
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-service et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- Les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager où lorsqu'ils sont liés aux équipements d'infrastructures et aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les groupes de garages individuels ne comportant pas plus de deux unités mitoyennes en front à rue publique, à moins qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins et qu'il s'agisse de rues non commerçantes.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de la RN25 sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA - 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardages...

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 10% sur 5mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En outre ces accès ne doivent pas présenter des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité. Les aires de stationnement privées et les groupes de garages collectif (supérieurs à trois) à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera ménagée hors du domaine public.

Les garages collectifs à caractère commercial et les garages prévus pour le logement des véhicules utilitaires de charge utile supérieure à 1200 kg ne peuvent être établis en bordure d'une voie à grande circulation ou d'une voie de largeur inférieure à 12 mètres, sauf dispositions spéciales à prendre en vue de n'apporter aucun trouble à la circulation.

En bordure de route nationale 25, la création d'accès individuels destinés aux véhicules automobiles est interdite dans la mesure du possible.

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

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment aux prescriptions ci-après :

#### **1) Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **2) Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement eaux usées et pluviales, en respectant ces caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

**Eaux usées :** Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

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 conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

**Eaux pluviales** : aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant.

En cas de difficultés techniques de raccordement au réseau public, les eaux pluviales doivent être dirigées vers le milieu hydraulique superficiel, éventuellement par l'intermédiaire du caniveau de la rue ou vers des dispositifs d'épandage ou d'infiltration après autorisation préalable des services techniques de la ville.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées au milieu naturel sans stagnation préalable.

Pour les lotissements et groupes d'habitations individuelles, un réseau d'assainissement devra être réalisé et devra aboutir à un seul dispositif de rejet au milieu naturel. Toutefois, le rejet au milieu naturel des eaux pluviales de chaque parcelle pourra être autorisé lorsque, en raison du petit nombre de lots, et de la faible densité de construction et de la nature hydrogéologique du sol, ce rejet ne peut présenter aucun inconvénient.

Le permis de construire peut être refusé en cas d'impossibilité technique de tout assainissement.

Les installations devront être conçues de telle manière qu'elles puissent se raccorder ultérieurement au réseau public.

**Eaux industrielles** : Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

**3) Électricité - Téléphone** : Dans toute la mesure du possible, les réseaux dans les lotissements et groupes d'habitation devront être réalisés en souterrain. La mise en applique sur les façades existantes est conseillée lors des travaux de transformation des réseaux.

**4) Radiodiffusion - Télévision** : une antenne collective devra être substituée, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles dans les nouveaux lotissements et groupes d'habitations. Les paraboles devront être placées de façon à ne pas être vues depuis le domaine public.

Dans les zones d'habitat dense, et à compter du 1er janvier 2000, la pose de nouvelles lignes électriques aériennes sera interdite (art. 91 de la loi du 2 février 1995).

#### **ARTICLE UA - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

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

Toute construction nouvelle principale doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

L'implantation en retrait de l'alignement sera autorisée, sous réserve du respect de la condition suivante :

- Bâtiment annexe, véranda, abris de jardin, extension.
- Portail.
- Pour une construction principale, si le retrait sur l'alignement est au moins de 5 mètres et si une continuité visuelle est assurée d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,30 mètres. Cette continuité visuelle peut être constituée soit par des bâtiments annexes, soit par un mur de clôture, soit par un portail.
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 25 m de façade sur rue, à condition que le bâtiment en retrait comporte des ailes en retour joignant l'alignement ou la limite qui s'y substitue.
- Lorsque le projet concerne un bâtiment à implanter en continuité avec une construction existante en bon état édifiée en retrait.
- Si le retrait sur l'alignement n'excède pas 3 mètres et si la construction est implantée en continuité de volumes (avec possibilité de redent) avec une construction existante déjà située ou projetée (lotissement) en retrait de l'alignement de la voie.
- Si le retrait a pour effet de maintenir la perception de murs pignons ou parties d'immeubles de qualité architecturale (alternance brique/pierre, pierre en bossage, clins de bois, colombages...).
- En cas de sinistre la reconstruction sur place est admise.
- Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de constructions de faible importance, telle que des postes de transformation HTA/BTA dont la surface au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup> ou les postes de détente (GDF).

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

Dans une bande de 15 m maximum de profondeur, comptés à partir de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue, les constructions principales devront être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. (selon la configuration du terrain, la bande des 15m sera mesurée par rapport au milieu de la largeur de la parcelle).

Des implantations différentes sont admises :

- Lorsque les parcelles ont une façade sur rue supérieure à 11 mètres : les constructions principales à y édifier pourront ne joindre que l'une d'entre elles.
- Les constructions principales non contiguës aux limites séparatives (latérales ou fond de parcelles) seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis, avec un minimum de 3m et dans le cas où la façade comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail le minimum sera de 4 mètres. Néanmoins lorsque deux propriétaires voisins sont d'accord pour construire simultanément des bâtiments ne joignant pas les limites séparatives le minimum est ramené à 3 mètres.
- En cas de sinistre la reconstruction sur place est admise.

Toutefois dans le cas où la construction projetée constitue une adjonction aux bâtiments existants, permettant une amélioration de l'hygiène des habitations existantes (WC, salles de bains dans la

limite d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> SHON) la distance à respecter est fixée à 2m.

Au delà de la bande des 15m de profondeur définis ci-avant, la construction de bâtiments en limite séparative est admise :

- Si leur hauteur n'excède pas 3,5m à l'égout de toiture
- Si sur deux parcelles contiguës, il y a édification simultanée de deux constructions de volumes complémentaires, sous réserve d'une harmonisation des hauteurs
- Si il y a adossement à une construction existante située sur la parcelle voisine, sous réserve d'une harmonisation des hauteurs.

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

Néant

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

Néant

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

La hauteur maximale des constructions autorisées, est fixée à 8 m à l'égout de toiture, soit un étage sur rez-de-chaussée et un comble aménageable. La hauteur autorisée est alors comptée à partir du niveau de la voie au droit de milieu de la façade à construire. Une tolérance de 10% peut être admise pour la réalisation d'un nombre entier d'étages droits.

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies d'inégale largeur, il est admis que la hauteur sur la voie la plus étroite soit égale à celle autorisée sur la voie la plus large. Cette disposition n'est applicable que sur la profondeur du bâtiment édifié en rive de la voie la plus large avec un maximum de 15 mètres.

Lorsque les voies sont en pente les façades des bâtiments sont divisées en section de 30 mètres de longueur. La hauteur sera alors prise au milieu de chaque section.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments publics, aux souches de cheminées, ventilations locaux techniques d'ascenseurs.

En cas de sinistre la reconstruction d'une hauteur identique est admise.

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

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions affectées à des services publics n'ayant pas un

caractère industriel ou commercial.

### **1) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volumes respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

### **2) Toitures**

Les toitures par leurs pentes, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

#### **a- Pente des toitures**

Les toitures des bâtiments principaux à usage d'habitation doivent être à deux pentes et respecter un angle compris entre 40° et 50° compté par rapport à l'horizontale. Les toits à la Mansart sont autorisés. Le respect de la pente des bâtiments existants est autorisé pour les créations ou extensions sur une même parcelle.

Pour les extensions, les bâtiments annexes (accolés ou non), les bâtiments d'activités autorisés dans la zone il n'est pas fixé de pente minimale de toiture à condition qu'ils respectent une bonne intégration architecturale.

#### **b- Matériaux de couverture**

Ces matériaux doivent respecter l'aspect dominant dans l'environnement immédiat : tuiles rouges ou amarantes et ardoise naturelle.

L'emploi de matériaux de récupération non prévus à l'usage de réalisation de couvertures est interdit (pour les annexes et les abris de jardin notamment). L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit .

L'emploi de tôles métalliques peintes n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activité.

#### **c- Ouvertures en toitures vues depuis le domaine public**

Les ouvertures en toitures autorisées sont :

- Les lucarnes (les lucarnes retroussée ou chiens assis, les lucarnes en trapèze, les lucarnes à joues galbées et les lucarnes rampantes sont interdites).
- les fenêtres de toit (limitées à 0,80m en largeur), encastrées dans la toiture sont limitées à deux ouvertures sur le versant vue depuis le domaine public
- les verrières

#### **d- Capteurs solaires et vérandas**

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptation (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

### **3) Façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celle des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons



et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignon et soubassement en brique par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

### **a - matériaux des façades**

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

L'emploi de bardages métalliques non peints et de tout matériau non prévu à cet usage est interdit.

Les enduits et les peintures de ravalement, les briques de nuance rouge doivent s'harmoniser avec l'environnement. Le choix des couleurs doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

#### **Pour les habitations :**

Les façades et les pignons vus depuis le domaine public des bâtiments principaux à usage d'habitation doivent être en brique et/ou pierre et/ou clins de bois et/ou torchis enduit.

#### **Pour les bâtiments à usage d'activité.**

L'emploi, en façade vue depuis le domaine public, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute et galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activité et les annexes. Les couleurs doivent être sombres : brique, bleu foncé, brun, beige soutenu, gris etc...

#### **Pour les abris de jardin, les annexes :**

L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché.

### **Ouvertures en façade**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade (respect des axes de composition verticaux entre les niveaux).

Les bow-windows ou baies saillantes sont autorisés.

## **4) Clôtures vues depuis le domaine public**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximum de 2,20 mètres afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- par un muret de brique apparente et/ou en pierre jointoyée en harmonie avec l'habitation, d'1,30m maximum surmonté d'une grille de préférence à barreaudage vertical, doublée ou non d'une haie vive. Les essences végétales pour les haies vives doivent être locales (charmille, cytise, houx, cornouiller, lilas... : voir annexes).
- Par un mur de brique apparente et/ou en pierre jointoyée en harmonie avec la construction principale

Les clôtures en matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les plaques de béton armé et poteau sont interdits

## **ARTICLE UA - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou extensions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques . Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par logement jusqu'à trois pièces
- deux places de stationnement au delà de 3 pièces

Pour les constructions à usage de bureaux :

- Une place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de SHON

Pour les établissements industriels :

- Une place de stationnement pour deux emplois.
- A ces espaces aménagés pour le stationnement du personnel, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et pour les visiteurs.

Pour les commerces :

- Pour les constructions à usage commercial de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente il est imposé une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les hôtels et les restaurants , il doit être créé une place de stationnement par chambre, 1 place pour 10m<sup>2</sup> SHON de salle de restaurant. Ces espaces pourront être réduits pour tenir compte des aires publiques de stationnement voisines.

### MODALITES D'APPLICATION

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu d'aménager simultanément sur un autre terrain situé à moins de 250m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, ou de participer à la réalisation de parkings publics proportionnellement au nombre de places qu'il ne peut aménager dans les conditions fixes par les articles R332-17 à R332-23 du Code de l'Urbanisme.

Pour les extensions de bâtiments existants, l'existant est pris en compte dans le calcul la surface de stationnement.

## **ARTICLE UA - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces restant libres, en dehors des circulations sur les parcelles devront être traités en espaces verts.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbuste à feuillage persistant formant écran.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger et à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 à R130-15 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées d'un arbre de haute tige pour trois

places de stationnement et des écrans boisés devront être plantés pour les parkings de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Toute opération à réaliser sur un terrain supérieure à 5000m<sup>2</sup> doit planter 10% minimum de la superficie du terrain en espace vert d'accompagnement : voies plantées d'arbres d'alignement, placettes plantées, trottoirs engazonnés, etc.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Néant

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Cette zone est affectée aux habitations, aux commerces, artisanat et services qui en sont le complément naturel.

Elle concerne :

Le noyau ancien présentant une densification moins dense qu'en zone UA et elle est constituée essentiellement d'habitat et d'exploitation agricole.

#### **Dans le périmètre de protection acoustique défini au plan de zonage :**

les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (cf : annexe servitude)

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB - 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage autre que celles indiquées à l'article UB2
- les installations classées soumises à déclaration pour lesquelles des mesures efficaces de prévention des dangers ou inconvénients pour la commodité du voisinage ou la santé ou la sécurité, la salubrité publique ou l'agriculture ou la protection de la nature et de l'environnement ou la conservation des sites et des monuments ne peuvent être mises en œuvre.
- Les nouvelles constructions à usage agricole autres que celles mentionnées à l'article UB -2
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les hébergements légers de loisirs, y compris caravaning.
- Le stationnement de plus de trois mois consécutifs ou non des caravanes.
- Les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indiqués à l'article UB - 2.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités mitoyennes ayant chacun une sortie en front à rue publique, sauf dans le cas où ils sont intégrés à une opération de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins et qu'il s'agisse d'une rue non commerçante.

### **ARTICLE UB - 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES D'AUTORISATION**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole, conformément aux articles L441-2 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB -1
- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureaux ou de services, les activités artisanales.
- Les lotissements à usage principal d'habitation.

- L'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes, garages, vérandas et abris de jardin.
- La reconstruction sur la parcelle en cas de sinistre est admise.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui, par destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- La création ou l'extension des activités agricoles, artisanales, commerciales ou de services existantes à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage. La création de nouveaux bâtiments agricoles est admise sur des parcelles déjà vouées à l'activité agricole, cependant, en aucun cas ces nouvelles constructions ne peuvent être destinées à l'élevage.
- Les bâtiments d'équipements publics
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-service et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- Les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager et lorsqu'ils sont liés aux équipements d'infrastructures et aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les groupes de garages individuels ne comportant pas plus de deux unités mitoyennes en front à rue publique, à moins qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins et qu'il s'agisse de rues non commerçantes.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de la RN25 sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB - 3 : ACCES ET VOIRIE :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardages...

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 10% sur 5mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En outre ces accès ne doivent pas présenter des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité. Les aires de stationnement privées et les groupes de garages collectif (supérieurs à trois) à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera ménagée hors du domaine public.

Les garages collectifs à caractère commercial et les garages prévus pour le logement des véhicules utilitaires de charge utile supérieure à 1200 kg ne peuvent être établis en bordure d'une voie à grande circulation ou d'une voie de largeur inférieure à 12 mètres, sauf dispositions spéciales à prendre en vue de n'apporter aucun trouble à la circulation.

En bordure de route nationale 25, la création d'accès individuels destinés aux véhicules automobiles est interdite dans la mesure du possible.

### ARTICLE UB - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment aux prescriptions ci-après :

#### **1) Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **2) Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement eaux usées et pluviales, en respectant ces caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

**Eaux usées :** Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

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 conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

**Eaux pluviales** : aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant.

En cas de difficultés techniques de raccordement au réseau public, les eaux pluviales doivent être dirigées vers le milieu hydraulique superficiel, éventuellement par l'intermédiaire du caniveau de la rue ou vers des dispositifs d'épandage ou d'infiltration après autorisation préalable des services techniques de la ville.

Pour les lotissements et groupes d'habitations individuelles, un réseau d'assainissement devra être réalisé et devra aboutir à un seul dispositif de rejet au milieu naturel. Toutefois, le rejet au milieu naturel des eaux pluviales de chaque parcelle pourra être autorisé lorsque, en raison du petit nombre de lots, et de la faible densité de construction et de la nature hydrogéologique du sol, ce rejet ne peut présenter aucun inconvénient.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées au milieu naturel sans stagnation préalable.

Le permis de construire peut être refusé en cas d'impossibilité technique de tout assainissement.

Les installations devront être conçues de telle manière qu'elles puissent se raccorder ultérieurement au réseau public.

**Eaux industrielles** : Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

**3) Électricité - Téléphone** : Dans toute la mesure du possible, les réseaux dans les lotissements et groupes d'habitation devront être réalisés en souterrain. La mise en applique sur les façades existantes est conseillée lors des travaux de transformation des réseaux.

**4) Radiodiffusion - Télévision** : une antenne collective devra être substituée, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles dans les nouveaux lotissements et groupes d'habitations. Les paraboles devront être placées de façon à ne pas être vues depuis le domaine public.

Dans les zones d'habitat dense, et à compter du 1er janvier 2000, la pose de nouvelles lignes électriques aériennes sera interdite (art. 91 de la loi du 2 février 1995)

#### **ARTICLE UB - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

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

Toute construction nouvelle principale doit être implantée à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue. Toutefois, cette continuité visuelle peut ne pas être exigée :

Si le retrait sur l'alignement est au moins de 5 mètres et si une continuité visuelle est assurée d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,30 mètres. Cette continuité visuelle peut être constituée soit par des bâtiments annexes, soit par un mur de clôture, soit par un portail.



L'implantation en retrait de l'alignement sera autorisée, sous réserve du respect de la condition suivante :

- Bâtiment annexe, véranda, abris de jardin, extension, garages.
- Portail.
- Pour une construction principale, si le retrait sur l'alignement est au moins de 5 mètres et si une continuité visuelle est assurée d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,30 mètres. Cette continuité visuelle peut être constituée soit par des bâtiments annexes, soit par un mur de clôture, soit par un portail.
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 25 m de façade sur rue, à condition que le bâtiment en retrait comporte des ailes en retour joignant l'alignement ou la limite qui s'y substitue.
- Lorsque le projet concerne un bâtiment à implanter en continuité avec une construction existante en bon état édifiée en retrait.
- Si le retrait sur l'alignement n'excède pas 3 mètres et si la construction est implantée en continuité de volumes (avec possibilité de redent) avec une construction existante déjà située ou projetée (lotissement) en retrait de l'alignement de la voie.
- Si le retrait a pour effet de maintenir la perception de murs pignons ou parties d'immeubles de qualité architecturale (alternance brique/pierre, pierre en bossage, clins de bois, colombages...).
- En cas de sinistre la reconstruction sur place est admise.
- Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de constructions de faible importance, telle que des postes de transformation HTA/BTA dont la surface au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup>, les postes de détente (GDF). .

<b>ARTICLE UB - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :</b>
--

Dans une bande de 15 m maximum de profondeur, comptés à partir de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue, les constructions principales devront être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre (selon la configuration du terrain, la bande des 15m sera mesurée par rapport au milieu de la largeur de la parcelle).

Des implantations différentes son admises :

- Lorsque les parcelles ont une façade sur rue supérieure à 11 mètres : les constructions principales à y édifier pourront ne joindre que l'une d'entre elles.
- Les constructions principales non contiguës aux limites séparatives (latérales ou fond de parcelles) seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis, avec un minimum de 3m et dans le cas où la façade comporte des baies principales assurant l'éclaircissement des pièces d'habitation ou de travail le minimum sera de 4 mètres. Néanmoins lorsque deux propriétaires voisins sont d'accord pour construire simultanément des bâtiments ne joignant pas les limites séparatives le minimum est ramené à 3 mètres.
- En cas de sinistre la reconstruction sur place est admise.

Toutefois dans le cas où la construction projetée constitue une adjonction aux bâtiments existants, permettant une amélioration de l'hygiène des habitations existantes (WC, salles de bains dans la limite d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> SHON) la distance à respecter est fixée à 2m.

Au delà de la bande des 15m de profondeur définis ci-avant, la construction de bâtiments en limite séparative est admise :

- Si leur hauteur n'excède pas 3,5m à l'égout de toiture
- Si sur deux parcelles contiguës, il y a édification simultanée de deux constructions de volumes complémentaires, sous réserve d'une harmonisation des hauteurs
- Si il y a adossement à une construction existante située sur la parcelle voisine, sous réserve d'une harmonisation des hauteurs.

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

Pas de prescriptions particulières

#### **ARTICLE UB - 9 : EMPRISE AU SOL**

Pas de prescriptions particulières

#### **ARTICLE UB - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisée, est fixée à 7 m à l'égout de toiture, soit un étage sur rez-de-chaussée et un comble aménageable . La hauteur autorisée est alors comptée à partir du niveau de la voie au droit de milieu de la façade à construire.

Pour toutes autres constructions la hauteur maximale est fixée à 10m à l'égout. Une tolérance de 10% peut être admise pour la réalisation d'un nombre entier d'étages droits.

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies d'inégale largeur, il est admis que la hauteur sur la voie la plus étroite soit égale à celle autorisée sur la voie la plus large. Cette disposition n'est applicable que sur la profondeur du bâtiment édifié en rive de la voie la plus large avec un maximum de 15 mètres.

Lorsque les voies sont en pente les façades des bâtiments sont divisées en section de 30 mètres de longueur. La hauteur sera alors prise au milieu de chaque section.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments publics, aux souches de cheminées, ventilations locaux techniques d'ascenseurs.

#### **ARTICLE UB - 11 : ASPECT EXTERIEUR :**

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions affectées à des services publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial.

##### **1) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volumes respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

##### **2) Toitures**

Les toitures par leurs pentes, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

### **a- Pente des toitures**

Les toitures des bâtiments principaux à usage d'habitation doivent être à deux pentes et respecter un angle compris entre 40 et 50° compté par rapport à l'horizontale. Les toits à la Mansart sont autorisés. Le respect de la pente des bâtiments existants est autorisé pour les créations ou extensions sur une même parcelle.

Pour les extensions, les bâtiments annexes (accolés ou non), les bâtiments d'activités autorisés dans la zone et les bâtiments publics il n'est pas fixé de pente minimale de toiture à condition qu'ils respectent une bonne intégration architecturale.

### **b- Matériaux de couverture**

Ces matériaux doivent respecter l'aspect dominant dans l'environnement immédiat : tuiles rouges ou amarantes et ardoise naturelle.

L'emploi de matériaux de récupération non prévus à l'usage de réalisation de couvertures est interdit (pour les annexes et les abris de jardin notamment). L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit .

L'emploi de tôles métalliques peintes n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activité.

### **c- Ouvertures en toitures vues depuis le domaine public**

Les ouvertures en toitures autorisées sont :

- Les lucarnes (les lucarnes retroussée ou chiens assis, les lucarnes en trapèze, les lucarnes à joues galbées et les lucarnes rampantes sont interdites).
- les fenêtres de toit (limitées à 0,80m en largeur, encastrées dans la toiture et limitées à deux ouvertures)
- les verrières

### **d- Capteurs solaires et vérandas**

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptation (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

## **3) Façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celle des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignon et soubassement en brique par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

### **matériaux des façades**

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

L'emploi de bardages métalliques et de tout matériau non prévu à cet usage est interdit.

Les enduits et les peintures de ravalement, les briques de nuance rouge doivent s'harmoniser avec l'environnement. Le choix des couleurs doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

#### Pour les habitations :

30% minimum des façades et des pignons vus depuis le domaine public doivent être en brique ou en brique de parement.

Un soubassement en brique est souhaitable mais non obligatoire.

#### Pour les bâtiments à usage d'activité.

L'emploi, en façades et pignons vus depuis le domaine public, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute et galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activité et les annexes. Les couleurs doivent être sombres : brique, bleu foncé, brun, beige foncé, gris, etc....

#### Pour les abris de jardin, les annexes :

L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché.

### **Ouvertures en façade**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade (respect des axes de composition verticaux entre les niveaux).

Les bow-windows ou baies saillantes sont autorisés.

#### **4) Clôtures vues depuis le domaine public**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur suffisante afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

Les clôtures doivent être constituées soit par :

- un muret en harmonie avec l'habitation, d'1,30m maximum surmonté de préférence d'une grille à barreaudage vertical, doublée ou non d'une haie vive. Les essences végétales pour les haies vives doivent être locales (charmille, cytise, houx, cornouiller, lilas... voir annexes).
- un mur d'une hauteur maximum de 2,20m en brique apparente et/ou en pierre jointoyée ou enduit, en harmonie avec la construction principale

Les clôtures en matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les plaques de béton armé et poteau sont interdits

### **ARTICLE UB - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou extensions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques . Il est exigé :

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par logement jusqu'à trois pièces
- deux places de stationnement par logement au delà de trois pièces

- trois places par logement de plus de 5 pièces

Pour les constructions à usage de bureaux :

- Une place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de SHON

Pour les établissements industriels :

- Une place de stationnement pour deux emplois.
- A ces espaces aménagés pour le stationnement du personnel, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et pour les visiteurs.

Pour les commerces :

- Pour les constructions à usage commercial de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente il est imposé une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les hôtels et les restaurants , il doit être créé une place de stationnement par chambre, 1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Ces espaces pourront être réduits pour tenir compte des aires publiques de stationnement voisines.

#### MODALITES D'APPLICATION

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu d'aménager simultanément sur un autre terrain situé à moins de 250m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, ou de participer à la réalisation de parkings publics proportionnellement au nombre de places qu'il ne peut aménager dans les conditions fixes par les articles R332-17 à R332-23 du Code de l'Urbanisme.

Pour les extensions de bâtiments existants, l'existant est pris en compte dans le calcul la surface de stationnement.

#### **ARTICLE UB - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces restant libres, en dehors des circulations sur les parcelles devront être traités en espaces verts.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbuste à feuillage persistant formant écran.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger et à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 à R130-15 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées d'un arbre de haute tige pour trois places de stationnement et des écrans boisés devront être plantés pour les parkings de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Toute opération à réaliser sur un terrain supérieure à 5000m<sup>2</sup> doit planter 10% minimum de la superficie du terrain en espace vert d'accompagnement : voies plantées d'arbres d'alignement, placettes plantées, trottoirs engazonnés, etc.

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

Néant

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Cette zone correspond aux anciennes cités ouvrières existantes qui présentent les caractéristiques particulières du bâtiment d'habitation de faible largeur, de façade édifiées en ordre continu.

**Dans le périmètre de protection acoustique défini au plan de zonage :**

les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la loi n°92-1444 d u 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (cf : annexe servitude)

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UC - 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- les installations classées soumises à déclaration pour lesquelles des mesures efficaces de prévention des dangers ou inconvénients pour la commodité du voisinage ou la santé ou la sécurité, la salubrité publique ou l'agriculture ou la protection de la nature et de l'environnement ou la conservation des sites et des monuments ne peuvent être mises en œuvre.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration susceptibles d'apporter une gêne au voisinage autres que celles indiquées à l'article UC - 2.
- Les nouvelles constructions à usage agricole autres que celles mentionnées à l'article UC -2
- Les installations et constructions destinées à une activité professionnelle, lorsque cette activité est susceptible de causer une gêne pour les habitations voisines.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les hébergements légers de loisirs, y compris caravaning.
- Le stationnement de plus de trois mois consécutifs ou non des caravanes.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- Les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation
- Les exhaussements et affouillements des sols autres que ceux indiqués à l'article UC -2.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités mitoyennes ayant chacun une sortie en front de rue publique sauf dans le cas où ils sont intégrés à une opération de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins et qu'il s'agisse de rues non commerçantes.

### ARTICLE UC - 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES D'AUTORISATION

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole, conformément aux articles L441-2 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UC -1
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- La reconstruction sur la parcelle en cas de sinistre est admise.



- L'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes, garages, vérandas et abris de jardin.
- Les constructions à usage de commerces ou de bureaux et d'artisanat sans nuisances.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui, par destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- La création ou l'extension des activités agricoles, artisanales, commerciales ou de services existantes à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage. La création de nouveaux bâtiments agricoles est admise sur des parcelles déjà vouées à l'activité agricole, cependant, en aucun cas ces nouvelles constructions ne peuvent être destinées à l'élevage.
- Les bâtiments, installations et équipements liés aux services et équipements publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect du paysage ou lorsqu'ils sont liés aux équipements d'infrastructures et ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les groupes de garages individuels ne comportant pas plus de deux unités mitoyennes en front à rue, à moins qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC - 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardages...

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 10% sur 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En outre ces accès ne doivent pas présenter des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité. Les aires de stationnement privées et les groupes de garages collectif (supérieurs à trois) à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera ménagée hors du domaine public.

Les garages collectifs à caractère commercial et les garages prévus pour le logement des véhicules utilitaires de charge utile supérieure à 1200 kg ne peuvent être établis en bordure d'une voie à grande circulation ou d'une voie de largeur inférieure à 12 mètres, sauf dispositions spéciales à prendre en vue de n'apporter aucun trouble à la circulation.

### ARTICLE UC- 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment aux prescriptions ci-après :

#### **1) Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **2) Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement eaux usées et pluviales, en respectant ces caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

**Eaux usées :** Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

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 conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

**Eaux pluviales** : aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant.

Pour les lotissements et groupes d'habitations individuelles, un réseau d'assainissement devra être réalisé et devra aboutir à un seul dispositif de rejet au milieu naturel. Toutefois, le rejet au milieu naturel des eaux pluviales de chaque parcelle pourra être autorisé lorsque, en raison du petit nombre de lots, et de la faible densité de construction et de la nature hydrogéologique du sol, ce rejet ne peut présenter aucun inconvénient.

En cas de difficultés techniques de raccordement au réseau public, les eaux pluviales doivent être dirigées vers le milieu hydraulique superficiel, éventuellement par l'intermédiaire du caniveau de la rue ou vers des dispositifs d'épandage ou d'infiltration après autorisation préalable des services techniques de la ville.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées au milieu naturel sans stagnation préalable.

Pour les lotissements et groupes d'habitations individuelles, un réseau d'assainissement pluvial devra être réalisé et devra aboutir à un seul dispositif de rejet au milieu naturel. Toutefois, le rejet au milieu naturel des eaux pluviales de chaque parcelle pourra être autorisé lorsque, en raison du petit nombre de lots, de la faible densité de construction et de la nature hydrologique du sol, ce rejet ne peut présenter aucun inconvénient.

Le permis de construire peut être refusé en cas d'impossibilité technique de tout assainissement.

Les installations devront être conçues de telle manière qu'elles puissent se raccorder ultérieurement au réseau public.

**Eaux industrielles**: Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

**3) Électricité - Téléphone** : Dans toute la mesure du possible, les réseaux dans les lotissements et groupes d'habitation devront être réalisés en souterrain. La mise en applique sur les façades existantes est conseillée lors des travaux de transformation des réseaux.

**4) Radiodiffusion - Télévision** : une antenne collective devra être substituée, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles dans les nouveaux lotissements et groupes d'habitations. Les paraboles devront être placées de façon à ne pas être vues depuis le domaine public.

Dans les zones d'habitat dense, et à compter du 1er janvier 2000, la pose de nouvelles lignes électriques aériennes sera interdite (art. 91 de la loi du 2 février 1995)

## ARTICLE UC - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de constructions de faible importance, telle que des postes de transformation HTA/BTA dont la surface au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup> ; les postes de détente (GDF).

## **ARTICLE UC - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

En cas de destruction, la reconstruction des bâtiments d'habitation devra être réalisée d'une limite latérale à l'autre par adossement aux bâtiments existants aux limites séparatives.

Le volume de la construction devra être identique à celui des constructions voisines pour rester en harmonie avec l'ensemble du groupe.

Au delà de la bande constituée des bâtiments d'habitation sur rue, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales dans les conditions fixées ci dessous. L'implantation en fond de parcelle et sur les limites latérales est autorisée s'il n'en résulte pas une privation d'ensoleillement pour le voisinage et si le bâtiment n'excède pas 2,50 mètres à l'égout de toiture.

Les constructions d'habitations non contiguës aux limites séparatives (latérales ou fond de parcelles) seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis, avec un minimum de 3m.

Toutefois dans le cas où la construction projetée constitue une adjonction aux bâtiments existants, permettant une amélioration de l'hygiène des habitations existantes (WC, salles de bains dans la limite d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup>) la distance à respecter est fixée à 2 mètres.

Dans le cas où la construction projetée est édifiée en prolongement ou adossement d'un bâtiment riverain de gabarit approché ou supérieur, l'implantation en limite latérale ou de fond de parcelle est admise.

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

Pas de prescriptions particulières

## **ARTICLE UC - 9 : EMPRISE AU SOL**

Pas de prescriptions particulières

## **ARTICLE UC - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Afin de préserver l'unité d'aspect de l'ensemble, la hauteur des constructions ne pourra excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,50 mètres au faîtage

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments publics

## **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions affectées à des services publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial.

### **1) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volumes respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

### **2) Toitures**

Les toitures par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat. *Il est fortement conseillé que le faîtage principal soit parallèle à la rue.*

#### **a- Pente des toitures**

Les toitures des bâtiments principaux à usage d'habitation doivent être à deux pentes et respecter un angle compris entre 40 et 50° compté par rapport à l'horizontale ou respecter la pente des toitures des constructions avoisinantes. Le respect de la pente des bâtiments principaux à usage d'habitation est autorisé pour les créations ou extensions sur une même parcelle.

Pour les extensions, les bâtiments annexes (accolés ou non), les bâtiments d'activités autorisés dans la zone et les bâtiments publics il n'est pas fixé de pente minimale de toiture à condition qu'ils respectent une bonne intégration architecturale.

#### **b- Matériaux de couverture**

Pour les bâtiments principaux à usage d'habitation, les matériaux doivent respecter l'aspect dominant dans l'environnement immédiat : tuiles rouges ou amarantes et ardoise naturelle.

L'emploi de matériaux de récupération non prévus à l'usage de réalisation de couvertures est interdit (pour les annexes et les abris de jardin notamment). L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit .

#### **c- Ouvertures en toitures vues depuis le domaine public**

Les ouvertures en toitures autorisées sont :

- Les lucarnes (les lucarnes retroussée ou chiens assis, les lucarnes en trapèze, les lucarnes à joues galbées et les lucarnes rampantes sont interdites).
- les fenêtres de toit (limitées à 0,80m en largeur, encastrées dans la toiture et limitées à deux ouvertures)
- les verrières

#### **d- Capteurs solaires et vérandas**

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptation (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

### **3) Façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celle des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignon et soubassement en brique par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

#### **a - matériaux des façades**

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

L'emploi de bardages métalliques non peints et de tout matériau non prévu à cet usage est interdit.

Les enduits et les peintures de ravalement, les briques de nuance rouge doivent s'harmoniser avec l'environnement. Le choix des couleurs doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

#### **Pour les habitations**

100% des façades et des pignons sur rue doivent être en brique.

#### **Pour les bâtiments à usage d'activité.**

L'emploi, en façade vue depuis le domaine public, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute et galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activité et les annexes. Les couleurs doivent être sombres : brique, bleu foncé, brun, beige foncé, gris, etc...

#### **Pour les abris de jardin, les annexes :**

L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché.

#### **Ouvertures en façade**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade (respect des axes de composition verticaux entre les niveaux).

Les bow-windows ou baies saillantes sont autorisés.

### **4) Clôtures sur voie publique**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures doivent être constituées par un muret en harmonie avec l'habitation d'un mètre maximum surmonté éventuellement d'une grille de préférence à barreaudage vertical, doublé ou non d'une haie vive. Les essences végétales pour les haies vives doivent être locales (charmille, cytise, houx, cornouiller, lilas...) et les arbustes à feuillage persistants sont interdits.

Les haies vives sont interdites si elles ne sont pas derrière un muret ou un mur.

#### **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

néant

#### **ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

Les espaces restant libres, en dehors des circulations sur les parcelles devront être traités en espaces verts.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbuste à feuillage persistant formant écran.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger et à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 à R130-15 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas de parcelles contiguës aux zones naturelles agricoles, afin de reconstituer ou de recréer la ceinture verte autour des lieux habités, toute construction devra s'accompagner de plantation en fond de parcelles d'une haie de feuillus constituées d'essence locale.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOL**

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

Néant

## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

Cette zone est caractérisée par un habitat individuel non groupé et de faible densité, d'aspect résidentiel. Elle correspond plus particulièrement aux secteurs d'extension.

Un sous-secteur UDa caractérise l'extension urbaine en entrée sud le long de la RD77

#### **Dans le périmètre de protection acoustique défini au plan de zonage :**

les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (cf : annexe servitude)



## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UD - 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS :**

- les installations classées soumises à déclaration pour lesquelles des mesures efficaces de prévention des dangers ou inconvénients pour la commodité du voisinage ou la santé ou la sécurité, la salubrité publique ou l'agriculture ou la protection de la nature et de l'environnement ou la conservation des sites et des monuments ne peuvent être mises en œuvre.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage autre que celles indiquées à l'article UD-2
- Les nouvelles constructions à usage agricole autres que celles mentionnées à l'article UD -2
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les hébergements légers de loisirs, y compris caravaning.
- Le stationnement de plus de trois mois consécutifs ou non des caravanes.
- Les lotissements autres que ceux à usage principal d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indiqués à l'article UD- 2.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités mitoyennes ayant chacun une sortie en front à rue publique, sauf dans le cas où ils sont intégrés à une opération de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins et qu'il s'agisse d'une rue non commerçante.

### **ARTICLE UD - 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES D'AUTORISATION :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole, conformément aux articles L441-2 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UD -1
- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureaux ou de services, les activités artisanales.
- Les lotissements à usage principal d'habitation.
- L'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes, garages, vérandas et abris de jardin.

- La reconstruction sur la parcelle en cas de sinistre est admise.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui, par destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- La création ou l'extension des activités agricoles, artisanales, commerciales ou de services existantes à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage. La création de nouveaux bâtiments agricoles est admise sur des parcelles déjà vouées à l'activité agricole, cependant, en aucun cas ces nouvelles constructions ne peuvent être destinées à l'élevage.
- Les bâtiments d'équipements publics
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-service et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- Les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager et lorsqu'ils sont liés aux équipements d'infrastructures et aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les groupes de garages individuels ne comportant pas plus de deux unités mitoyennes en front à rue publique, à moins qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins et qu'il s'agisse de rues non commerçantes.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UD - 3 : ACCES ET VOIRIE :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardages...

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 10% sur 5mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En outre ces accès ne doivent pas présenter des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité. Les aires de stationnement privées et les groupes de garages collectif (supérieurs à trois) à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera ménagée hors du domaine public.

Les garages collectifs à caractère commercial et les garages prévus pour le logement des véhicules utilitaires de charge utile supérieure à 1200 kg ne peuvent être établis en bordure d'une voie à grande circulation ou d'une voie de largeur inférieure à 12 mètres, sauf dispositions spéciales à prendre en vue de n'apporter aucun trouble à la circulation.

En bordure de route nationale 25, la création d'accès individuels destinés aux véhicules automobiles est interdite dans la mesure du possible.

Les parcelles situées en entrée de ville Nord ou Sud doivent avoir leur accès rue Rossel ou rue Rouval.

### ARTICLE UD - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment aux prescriptions ci-après :

#### **1) Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **2) Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement eaux usées et pluviales, en respectant ces caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

**Eaux usées :** Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

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 conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

**Eaux pluviales** : aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant.

En cas de difficultés techniques de raccordement au réseau public, les eaux pluviales doivent être dirigées vers le milieu hydraulique superficiel, éventuellement par l'intermédiaire du caniveau de la rue ou vers des dispositifs d'épandage ou d'infiltration après autorisation préalable des services techniques de la ville.

Pour les lotissements et groupes d'habitations individuelles, un réseau d'assainissement devra être réalisé et devra aboutir à un seul dispositif de rejet au milieu naturel. Toutefois, le rejet au milieu naturel des eaux pluviales de chaque parcelle pourra être autorisé lorsque, en raison du petit nombre de lots, et de la faible densité de construction et de la nature hydrogéologique du sol, ce rejet ne peut présenter aucun inconvénient.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées au milieu naturel sans stagnation préalable.

Le permis de construire peut être refusé en cas d'impossibilité technique de tout assainissement.

Les installations devront être conçues de telle manière qu'elles puissent se raccorder ultérieurement au réseau public.

**Eaux industrielles** : Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

**3) Électricité - Téléphone** : Dans toute la mesure du possible, les réseaux dans les lotissements et groupes d'habitation devront être réalisés en souterrain. La mise en applique sur les façades existantes est conseillée lors des travaux de transformation des réseaux.

**4) Radiodiffusion - Télévision** : une antenne collective devra être substituée, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles dans les nouveaux lotissements et groupes d'habitations. Les paraboles devront être placées de façon à ne pas être vues depuis le domaine public.

Dans les zones d'habitat dense, et à compter du 1er janvier 2000, la pose de nouvelles lignes électriques aériennes sera interdite (art. 91 de la loi du 2 février 1995)

## **ARTICLE UD - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

Toute construction nouvelle principale doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum des

voies ou de la limite qui s'y substitue. Cette distance est de 8m en entrée de ville Sud (voir schéma d'aménagement en annexe).

Toutefois, des implantations autres peuvent être possibles le long des voies où les constructions sont de fait à l'alignement.

Dans les lotissements et les permis de construction des groupes d'habitation, l'implantation des constructions par rapport aux voies sera définie par le plan de composition d'ensemble et le règlement.

Les constructions en continuité ou adossement à des bâtiments similaires sont autorisés.

En cas de sinistre la reconstruction sur place est admise

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de constructions de faible importance, telle que des postes de transformation HTA/BTA dont la surface au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup>, les postes de détente (GDF), ainsi que pour les équipements publics à vocation de services public.

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

Dans une bande de 20 m maximum de profondeur, comptés à partir de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue, les constructions pourront être édifiées en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites séparatives (selon la configuration du terrain, la bande des 20m sera mesurée par rapport au milieu de la largeur de la parcelle).

Les constructions principales non contiguës aux limites séparatives (latérales ou fond de parcelles) seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis, avec un minimum de 3m et dans le cas où la façade comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail le minimum sera de 6 mètres.

Sont autorisés en limite séparative :

- La construction de bâtiment si la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de toiture.
- Si sur deux parcelles contiguës, il y a édification simultanée de deux constructions de volumes complémentaires, sous réserve d'une harmonisation des hauteurs.
- Si il y a adossement à une construction existante située sur la parcelle voisine, sous réserve d'une harmonisation des hauteurs.

Toutefois dans le cas où la construction projetée constitue une adjonction aux bâtiments existants, permettant une amélioration de l'hygiène des habitations existantes (WC, salles de bains dans la limite d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup>) la distance à respecter est fixée à 2m.

Au delà de la bande de 20 m maximum de profondeur, comptés à partir de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue, il est autorisé :

- la construction de bâtiment si la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de toiture
- dans le secteur UDa aucune construction n'est autorisée au-delà de la bande des 20 m à l'exception des abris de jardin en bois

Dans le cas de lotissement d'habitation ou de permis de construire de groupes d'habitation, l'implantation par rapport aux limites séparatives sera définie au plan de composition et au règlement

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

Pas de prescriptions particulières

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de la parcelle. Elle est portée à 50% si la construction n'est pas affectée à usage d'habitation.

Dans les lotissements l'emprise au sol sera définie par le plan de composition et le règlement, dans les groupes d'habitation par le permis de construire.

Pour les équipements publics il n'est pas fixé d'emprise au sol.

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisée, est fixée à 7 m à l'égout de toiture. La hauteur autorisée est alors comptée à partir du niveau de la voie au droit de milieu de la façade à construire.

Dans les périmètres entrée de ville et dans le secteur UDa : la hauteur des constructions est limitée à un rez de chaussée + un comble habitable.

Pour toutes autres constructions principales la hauteur est limitée à 10m à l'égout. Une tolérance de 10% peut être admise pour la réalisation d'un nombre entier d'étages droits.

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies d'inégale largeur, il est admis que la hauteur sur la voie la plus étroite soit égale à celle autorisée sur la voie la plus large. Cette disposition n'est applicable que sur la profondeur du bâtiment édifié en rive de la voie la plus large avec un maximum de 15 mètres.

Lorsque les voies sont en pente les façades des bâtiments sont divisées en section de 30 mètres de longueur. La hauteur sera alors prise au milieu de chaque section.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments publics, aux souches de cheminées, ventilations locaux techniques d'ascenseurs.

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

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions affectées à des services publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial.

##### **1) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volumes respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

**Dans le secteur UDa** : les constructions à usage principal d'habitation devront s'inscrire dans la pente naturelle du terrain. Aucune surélévation du rez-de chaussée par rapport au terrain naturel pris au haut de talus ne sera autorisée. Les accès aux garages construits en sous-sol ne sont pas autorisés en façade principale sur rue vue depuis le domaine public.

## **2) Toitures**

Les toitures par leurs pentes, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

### **Dans le secteur d'entrée de ville sud et dans le secteur UDa:**

Les faitages doivent être parallèles à la rue

#### **a- Pente des toitures**

Les toitures des bâtiments principaux à usage d'habitation doivent être à deux pentes et respecter un angle compris entre 40 et 50° compté par rapport à l'horizontale. Le respect de la pente des bâtiments existants est autorisé pour les créations ou extensions sur une même parcelle.

Pour les extensions, les bâtiments annexes (accolés ou non), les bâtiments d'activités autorisés dans la zone il n'est pas fixé de pente minimale de toiture à condition qu'ils respectent une bonne intégration architecturale.

#### **b- Matériaux de couverture**

Ces matériaux doivent respecter l'aspect dominant dans l'environnement immédiat : tuiles rouges ou amarantes et ardoise naturelle ou matériaux de teinte similaire.

L'emploi de matériaux de récupération non prévus à l'usage de réalisation de couvertures est interdit (pour les annexes et les abris de jardin notamment). L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit .

L'emploi de tôles métalliques peintes ou de plaques de ciment n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activité ou les équipements publics. En entrée de ville Nord les bâtiments industriels devront avoir une couverture couleur ardoise.

**Dans le secteur UDa** : les tuiles noires sont interdites

#### **c- Ouvertures en toitures vues depuis le domaine public**

Les ouvertures en toitures autorisées sont :

- Les lucarnes (les lucarnes retroussée ou chiens assis, les lucarnes en trapèze, les lucarnes à joues galbées et les lucarnes rampantes sont interdites).
- les fenêtres de toit (limitées à 0,80m en largeur, encastrées dans la toiture et limitées à deux ouvertures)

- les verrières

#### **d- Capteurs solaires et vérandas**

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptation (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

### **3) Façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celle des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignon et soubassement en brique par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

#### **a - matériaux des façades**

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

L'emploi de bardages métalliques non peints et de tout matériau non prévu à cet usage est interdit.

Les enduits et les peintures de ravalement, les briques de nuance rouge doivent s'harmoniser avec l'environnement. Le choix des couleurs doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

#### **Pour les habitations :**

20% minimum de chaque façade et de chaque pignon vus depuis le domaine public doivent être en brique ou en brique de parement et/ou clins de bois.

*Un soubassement en brique est souhaitable mais non obligatoire*

#### **Dans le secteur d'entrée de ville sud et dans le secteur UDa:**

Les matériaux de façade et de pignons doivent être la brique ou le bois ou un enduit de ton soutenu : les enduits blancs, coquille d'œuf, ton pierre, sable clair, sont interdits

Les pignons seront recouverts soit complètement ou soit partiellement (triangle du pignon) par des clins de bois teintés de couleurs foncées ou par de la brique

#### **Pour les bâtiments à usage d'activité.**

L'emploi, en façade vue depuis le domaine public, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute et galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activité et les annexes. Les couleurs doivent être sombres : brique, bleu foncé, brun, beige foncé, gris, etc...

#### **Pour les abris de jardin, les annexes :**

L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché.

#### **Ouvertures en façade**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade (respect des axes de composition verticaux entre les niveaux).

Les bow-windows ou baies saillantes sont autorisés.



#### 4) Clôtures sur rue

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur suffisante afin d'assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

Les clôtures doivent être constituées soit par :

- par une haie vive composée d'essences locales (voir annexes) doublée ou non d'un grillage
- un muret en harmonie avec l'habitation, d'1m maximum surmonté éventuellement d'une grille, doublée ou non d'une haie vive. Les essences végétales pour les haies vives doivent être locales (charmille, cytise, houx, cornouiller, lilas...).

Les clôtures en matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les plaques de béton armé et poteau sont interdits

Dans les lotissements l'aspect des clôtures sera défini par le règlement du lotissement, dans les groupes d'habitations par les dispositions du permis de construire.

#### **Dans le périmètre d'entrée de ville Sud et dans le secteur UDa :**

les clôtures devront être végétales composées d'essences locales, le grillage ne sera pas visible.

**Dans le secteur UDa** les fonds de parcelle seront constitués de haies vives avec feuillus et de boisements de façon à dissimuler les constructions et à reconstituer la ceinture verte.

#### **ARTICLE UD - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou extensions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques . Il est exigé :

##### Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par logement jusqu'à trois pièces
- deux places de stationnement par logement au delà de trois pièces
- trois places de stationnement par logement au delà de cinq pièces

##### Pour les constructions à usage de bureaux :

- Une place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de SHON

##### Pour les établissements industriels :

- Une place de stationnement pour deux emplois.
- A ces espaces aménagés pour le stationnement du personnel, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et pour les visiteurs.

##### Pour les commerces :

Pour les constructions à usage commercial de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente il est imposé une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les hôtels et les restaurants , il doit être créé une place de stationnement par chambre, 1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Ces espaces pourront être réduits pour tenir compte des aires publiques de stationnement voisines.

#### MODALITES D'APPLICATION

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu d'aménager simultanément sur un autre terrain situé à moins de 250m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, ou de participer à la réalisation de parkings publics proportionnellement au nombre de places qu'il ne peut aménager dans les conditions fixes par les articles R332-17 à R332-23 du Code de l'Urbanisme.

Pour les extensions de bâtiments existants, l'existant est pris en compte dans le calcul la surface de stationnement.

#### **ARTICLE UD - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

Les espaces restant libres, en dehors des circulations sur les parcelles devront être traités en espaces verts.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbuste à feuillage persistant formant écran.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger et à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 à R130-15 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées d'un arbre de haute tige pour trois places de stationnement et des écrans boisés devront être plantés pour les parkings de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Toute opération à réaliser sur un terrain supérieure à 5000m<sup>2</sup> doit planter 10% minimum de la superficie du terrain en espace vert d'accompagnement : voies plantées d'arbres d'alignement, placettes plantées, trottoirs engazonnés, etc.

Dans le cas de parcelles contiguës aux zones naturelles agricoles, afin de reconstituer ou de recréer la ceinture verte autour des lieux habités, toute construction devra s'accompagner de plantation en fond de parcelles d'une haie de feuillus constituées d'essence locale.

**Dans le secteur UDa** : Chaque parcelle devra être plantée de 3 arbres de haute tige minimum

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Néant

## CHAPITRE 5

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'industries, d'artisanat, de commerces, de dépôts et de services.

**Dans le périmètre de protection acoustique défini au plan de zonage :**

Les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la loi n°92-1444 d u 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (cf : annexe servitude)

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UE - 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux définis à l'article UF 2, notamment:

- L'ouverture et l'extension de toute carrière, les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas en rapport direct avec les constructions admises dans la zone.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation.
- Les hébergements légers de loisirs, y compris caravaning.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les établissements dont l'activité serait incompatible avec le caractère et la situation de la zone
- En outre, peuvent être interdits après avis des services intéressés et du Conseil Départemental d'Hygiène appelé à se prononcer dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes, les établissements dont l'activité serait incompatible avec le caractère et la situation de la zone.

### ARTICLE UE - 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES D'AUTORISATION

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole, conformément aux articles L441-2 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Rappel: les aires de stationnement de plus de 10 places sont soumises à autorisation.
- Les constructions à usage commercial, industriel ou artisanal.
- les constructions à usage de bureaux et de services.
- Les établissements comprenant des entrepôts commerciaux, des installations non classées ainsi que les lotissements à usage d'activités.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations soumises à autorisation, en application de la législation sur les installations classées, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus, pour leur voisinage, de risques graves tels qu'explosion, émanations nocives ou malodorantes ou fumées importantes.
- L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités comportant des installations classées, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des risques précités.

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.
- Les dépôts de combustibles liquides ou solides et les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages ou à des activités, à condition de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances.
- Les dépôts de véhicules ou de ferraille peuvent être autorisés s'il y a réalisation de clôtures doublées de haie vive de même hauteur et de plantation d'accompagnement.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE - 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardages...

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 10% sur 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En outre, ces accès ne doivent pas présenter des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble qui y sera édifié, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

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

Leur nombre devra être limité dans l'intérêt de la sécurité, le long de la RN 25 et de la RD 23. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès pourra n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

### ARTICLE UE - 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment aux prescriptions ci-après :

#### **1) Alimentation en eau :**

**eau potable :** Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

**Eau industrielle :** 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.

## **2) Assainissement :**

**Eaux usées et vannes :** Il est obligatoire d'évacuer les eaux ou matières sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

**Eaux pluviales :** Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sous réserve d'un pré-traitement approprié déterminé avec le gestionnaire du réseau avant tout rejet au réseau collecteur et ce suivant l'activité du type aire de service/lavage, aire de stockage.

En l'absence de réseau, il est obligatoire de 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.

Le permis de construire peut être refusé en cas d'impossibilité technique de tout assainissement.

Les installations devront être conçues de telle manière qu'elles puissent se raccorder ultérieurement au réseau public.

### **Eaux résiduaires industrielles :**

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires artisanales et industrielles, et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment aux prescriptions ci-après :

Les eaux résiduaires artisanales ou industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié, déterminé en accord avec le gestionnaire du réseau.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés, peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, qui après qu'elles aient subi un pré-traitement approprié les conduise soit au réseau public d'assainissement soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet au milieu naturel.

## **3) Électricité - Téléphone :**

Les réseaux dans les lotissements et groupes d'habitation devront être réalisés en souterrain. La mise en applique sur les façades existantes est conseillée lors des travaux de transformation des réseaux.

## **4) Radiodiffusion - Télévision :**

une antenne collective devra être substituée, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles dans les nouveaux lotissements et groupes d'habitations. Les paraboles devront être placées de façon à ne pas être vues depuis le domaine public.

Dans les zones d'habitat dense, et à compter du 1er janvier 2000, la pose de nouvelles lignes électriques aériennes sera interdite (art. 91 de la loi du 2 février 1995)

#### **ARTICLE UE - 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

#### **ARTICLE UE - 6: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies et de 25 mètres de l'axe de la RN25.

Pour les bâtiments de bureaux ou d'habitation autorisés dans la zone il est admis un recul de 5m par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue à condition qu'il ne soit pas créé de gêne ou de danger pour la circulation.

En cas de sinistre la reconstruction sur la parcelle est admise

Les dispositions ci dessus ne s'appliquent pas à l'extension des bâtiments existants sous réserve du respect des règlement liés à la sécurité applicables.

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de constructions de faible importance, telle que des postes de transformation HTA/BTA dont la surface au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup> et dont la hauteur avoisine les 3m.

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

Toute construction, installation ou dépôt doivent être implantés à une distance minimum de 5m des limites séparatives latérales et de fond de la parcelle.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides et liquides et de déchets ainsi que de vieux véhicules doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 10m.

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

Entre deux bâtiments, doit toujours être aménagée 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.

En fond de parcelle, et quand la limite jouxte une parcelle inconstructible, l'implantation d'un bâtiment accolé à l'immeuble existant et jusqu'en limite parcellaire du fond est admise.

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de



constructions de faible importance, telle que des postes de transformation HTA/BTA dont la surface au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup> et dont la hauteur avoisine les 3m.

#### **ARTICLE UE - 9: EMPRISE AU SOL**

Pas de prescriptions particulières

#### **ARTICLE UE - 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescriptions particulières

#### **ARTICLE UE - 11: ASPECT EXTERIEUR :**

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions affectées à des services publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial.

##### **1) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volumes respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

##### **2) Façades et couvertures**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celle des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents.

##### **matériaux des façades**

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

L'emploi de bardages métalliques non peints et de tout matériau non prévu à cet usage est interdit.

##### **3) Clôtures vues depuis le domaine public**

Les clôtures sont autorisées. Elles doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

La hauteur des clôtures est limitée à 2m.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies vives d'essences locales (charmille, cytise, houx, cornouiller, lilas... : voir la liste jointe en annexe) doublées d'un grillage.

- Soit si l'activité le nécessite, des clôtures pleines doublées à l'extérieur d'une haie vive de même hauteur.

#### **ARTICLE UE - 12: STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les dispositions de l'article R111.4 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et visiteurs, doit être assuré en dehors de voies publiques et privées de telle sorte qu'il soit le moins possible perceptible dans l'environnement par un accompagnement végétal.

#### **ARTICLE UE - 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces restant libres, en dehors des circulations et des stationnements sur les parcelles devront être traités en espaces verts.

Les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être aménagées en espaces verts.

Les parkings supérieurs à 20 véhicules seront agrémentés d'arbres de haute tiges : 1 arbre pour 50m<sup>2</sup>. Un écran végétal périphérique constitué d'essences locales absorbera la perception de ces aires de stationnement dans le paysage, les arbres pouvant être groupés pour former des écrans végétaux.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Néant

## CHAPITRE 6

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

C'est une zone non équipée, destinée à être urbanisés.

Cette zone comprend plusieurs secteurs:

- **secteur AU1**: à vocation d'équipement public
- **secteurs AU3, AU4, AU5,et AU7**: à vocation d'habitat
- **secteur AU8** : à vocation d'activités industrielles ou artisanales

#### **Dans le périmètre de protection acoustique défini au plan de zonage :**

les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la loi n°92-1444 d u 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (cf : annexe servitude)

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE AU - 1: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article AU - 2. En particulier sont interdits :

- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- Les hébergements légers de loisirs, y compris caravaning.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les affouillement autres que ceux visés à l'article AU-2
- Les bâtiments à usage agricole autres que ceux visés à l'article AU-2

### **ARTICLE AU - 2: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES D'AUTORISATION**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole, conformément aux articles L441-2 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Rappel: les aires de stationnement de plus de 10 places sont soumises à autorisation.
- L'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes, garages, vérandas et abris de jardin.
- Les bâtiments d'exploitation agricole, sous réserve qu'ils soient démontables.
- Les équipements d'intérêt général, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'utilisation ultérieure des zones.
- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- Les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager et lorsqu'ils sont liés aux équipements d'infrastructures et aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-service et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- Les bâtiments, installations et équipements liés aux services et équipements publics.
- Les constructions sont admises sous réserve du respect des conditions cumulatives ci-après :

- Le projet peut porter sur une partie de la sous-zone dans la mesure où il ne porte pas atteinte à l'organisation rationnelle de la partie restante et où il permet l'application des principes définis aux schémas d'organisation des zones AU joints en annexe..

- Que si ce projet est réalisé par tranches, même pour une seule construction, il soit compatible avec l'aménagement du reste de la zone.

- Que les dimensions des réseaux, dès la première tranche, soient respectées pour permettre, sans problème, la réalisation des tranches suivantes.

#### **Dans le secteur AU1 :**

- Les constructions à usage d'équipement public.

- Les constructions liées au fonctionnement de l'équipement.

#### **Dans les secteurs AU3, AU4, AU5 et AU7 :**

- Les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective.

- Les opérations peuvent inclure des constructions à usage de commerces, de services et de bureaux, d'équipements publics.

#### **Dans le secteur AU8 :**

- Les établissements à usage d'entrepôts et d'activités artisanales ou commerciales comportant ou non des installations soumises à la législation sur les installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus, pour leur voisinage, de risques graves telles qu'explosion, émanations nocives ou malodorantes ou fumées importantes.

- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.

- Les constructions à usage d'hôtellerie.

- Les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.

- Les dépôts de combustibles liquides ou solides et les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages ou à des activités, à condition de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances.

- Les dépôts de véhicules ou de ferrailles peuvent être autorisés s'il y a réalisation de clôtures doublées de haies vives de même hauteur et de plantation d'accompagnement.

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU – 3 : ACCES ET VOIRIE :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardages...

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 10% sur 5mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En outre ces accès ne doivent pas présenter des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité. Les aires de stationnement privées et les groupes de garages individuels ou collectif à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera ménagée hors du domaine public.

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

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leur débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

En bordure de route nationale 25, la création d'accès individuels destinés aux véhicules automobiles est interdite dans la mesure du possible.

Les voies en impasse sont à éviter.

### ARTICLE AU – 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduelles industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment aux prescriptions ci-après :

#### 1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

## **2 - Assainissement :**

### **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles pourra être subordonnée à un pré-traitement approprié déterminé en accord avec le gestionnaire du réseau.

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 conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

### **Eaux pluviales :**

Le permis de construire peut être refusé en cas d'impossibilité technique de tout assainissement.

Les installations devront être conçues de telle manière qu'elles puissent se raccorder ultérieurement au réseau public.

**Dans les secteurs AU1, AU3, AU4, AU5 et AU7 :** aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant.

En cas de difficultés techniques de raccordement au réseau public, les eaux pluviales doivent être dirigées vers le milieu hydraulique superficiel, éventuellement par l'intermédiaire du caniveau de la rue ou vers des dispositifs d'épandage ou d'infiltration après autorisation préalable des services techniques de la ville.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées au milieu naturel sans stagnation préalable.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont conseillées: le rejet dans le réseau public ne doit pas dépasser un débit de 2,5l/s.

**Dans le secteur AU8** Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sous réserve d'un pré-traitement approprié déterminé avec le gestionnaire du réseau avant tout rejet au réseau collecteur et ce suivant l'activité du type aire de service/lavage, aire de stockage.

En l'absence de réseau, il est obligatoire de 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.

### **Eaux usées et vannes :**

Il est obligatoire d'évacuer les eaux ou matières sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

## **Eaux industrielles :**

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires artisanales et industrielles, et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment aux prescriptions ci-après :

Les eaux résiduaires artisanales ou industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié, déterminé en accord avec le gestionnaire du réseau.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés, peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, qui après qu'elles aient subi un pré-traitement approprié les conduise soit au réseau public d'assainissement soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet au milieu naturel.

### **3) Électricité - Téléphone :**

Les réseaux devront être réalisés en souterrain. La mise en applique sur les façades existantes est conseillée lors des travaux de transformation des réseaux.

### **4) Radiodiffusion - Télévision :**

Une antenne collective devra être substituée, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles dans les nouveaux lotissements et groupes d'habitations. Les paraboles devront être placées de façon à ne pas être vues depuis le domaine public.

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

Néant

## **ARTICLE AU – 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

En cas de sinistre la reconstruction sur la parcelle est admise.

### **Dans le secteur AU1 :**

Néant

**Dans les secteurs AU3, AU4, AU5, AU7:** Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies. Toutefois, pour les opérations groupées : lotissements ou groupes d'habitations, les règles seront celles du plan de composition approuvé.

**Dans le secteur AU4 :** Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 15m sur le chemin du Tour de Ville.



**Dans le secteur AU7 :** Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 10m sur la RN25.

**Dans le secteur AU8 :** Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 25 mètres de l'alignement de la route nationale et en retrait de minimum 10 mètres de l'alignement des autres voies.

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de constructions de faible importance, telle que des postes de transformation HTA/BTA dont la surface au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup> et dont la hauteur avoisine les 3m.

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

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait par rapport à ces limites séparatives.

Les constructions d'habitations non contiguës aux limites séparatives (latérales ou fond de parcelles) seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis, avec un minimum de 3m.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

#### **Dans le secteur AU1 :**

Néant

#### **Dans le secteur AU8 :**

Les constructions seront implantées à 4m au minimum des limites séparatives ou de fond de parcelles. Les constructions d'habitation autorisées dans le secteur pourront être édifiées en limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade faisant vis à vis avec un retrait minimum de 3 m.

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

Pas de prescriptions particulières

#### **Dans le secteur AU8 :**

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marches 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 sauf secteurs visés ci-après.

Toutefois cet espacement peut être réduit, sous condition d'adoption de mesures de sécurité

(notamment réalisation de murs coupe feu agréés par les services de sécurité incendie compétents).

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de constructions de faible importance, telle que des postes de transformation HTA/BTA dont la surface au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup> et dont la hauteur avoisine les 3m.

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

Pas de prescriptions particulières

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

La hauteur de toute construction à usage d'habitation individuelle ne doit pas excéder 8m au faîtage du toit. La hauteur de toute construction à usage d'habitation collective ne doit pas excéder 10m au faîtage du toit. Une tolérance de 10% peut être admise pour la réalisation d'un nombre entier d'étages droits.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les bâtiments d'activité et les bâtiments publics.

##### **Dans le secteur AU8 :**

La hauteur des habitation ne devra pas excéder un rez-de-chaussée + combles.

#### **ARTICLE AU - 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions affectées à des services publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial.

##### **1) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volumes respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions sur tertre sont interdites. Sont interdites également les pentes d'accès au sous-sols établies au droit de l'alignement. Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excèdera pas 0,50m en tous points de la construction par rapport au terrain naturel.

Les accès aux garages construits en sous-sol ne sont pas autorisés en façade principale sur rue vue depuis le domaine public.

##### **2) Toitures**

Les toitures par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

##### **a- Pente des toitures**

### **Dans les secteurs AU3, AU4, AU5,, AU7:**

Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent être à deux pentes et respecter un angle compris entre 40 et 50° compté par rapport à l'horizontale. Le respect de la pente des bâtiments principaux existants à usage d'habitation est autorisé pour les créations ou extensions sur une même parcelle.

Pour les extensions et les bâtiments annexes (accolés ou non) il n'est pas fixé de pente minimale de toiture à condition qu'ils respectent une bonne intégration architecturale.

### **Dans les secteurs AU1 et AU8 :**

Néant

### **b- Matériaux de couverture**

#### **Dans les secteurs AU3, AU4, AU5, AU7:**

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les matériaux doivent respecter l'aspect notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles rouges ou amarantes, ardoises naturelles ou matériaux similaires).

L'emploi de tôles métalliques non peintes et de matériaux de récupération non prévus à l'usage de réalisation de couvertures est interdit (pour les annexes et les abris de jardin notamment).

L'emploi de tôles métalliques peintes n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activité.

#### **Dans le secteur AU8 :**

L'emploi, en façade vue depuis le domaine public, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute et galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activité et les annexes.

Les couvertures seront de couleur ardoise ou brun.

### **c- Ouvertures en toitures vues depuis le domaine public**

#### **Dans les secteurs AU3, AU4, AU5, AU7:**

Les ouvertures en toitures autorisées sont :

- Les lucarnes (les lucarnes retroussée ou chiens assis, les lucarnes en trapèze, les lucarnes à joues galbées et les lucarnes rampantes sont interdites).
- les fenêtres de toit (limitées à 0,80m en largeur), encastrées dans la toiture sont limitées à deux ouvertures sur le versant vu depuis le domaine public.
- les verrières

#### **Dans les secteurs AU1 et AU8 :**

Néant

### **d- Capteurs solaires et vérandas**

#### **Dans les secteurs AU3, AU4, AU5, AU7:**

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant (§2a et 2b) peuvent faire l'objet d'adaptation (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

### **Dans les secteurs AU1 et AU8 :**

Néant

#### **e- Abris de Jardin**

Les toits à deux versants sont recommandés. Toutefois, les toits à une pente sont admis compte tenu de la faible largeur des abris. Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. L'emploi de matériaux de récupération non prévus à l'usage de couverture est interdit.

### **Dans les secteurs AU1 et AU8 :**

Néant

## **3) Façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celle des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignon et soubassement en brique par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

#### **matériaux des façades**

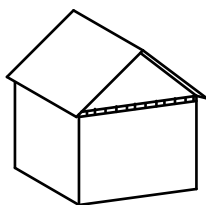
L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'emploi de bardages métalliques non peints et de tout matériau non prévu à cet usage est interdit.

Les enduits et les peintures de ravalement, les briques de nuance rouge doivent s'harmoniser avec l'environnement. Le choix des couleurs doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

### **Dans les secteurs AU3, AU4, AU5, AU7:**

Les pignons seront traités en harmonie avec les façades. Dans la mesure du possible ils devront inclure des ouvertures. Ils devront être tout ou partie en bois et/ou brique et/ou pierre calcaire. Les enduits seront colorés. Le blanc et le beige sont à éviter en grandes surfaces.



Un liserai en brique, bois ou pierre calcaire soulignera le triangle du pignon.

#### **Pour les abris de jardin, les annexes :**

L'emploi du bardage en bois (clins) pourra être recherché.

### **Dans le secteur AU8 :**

L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute et galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activité.

## **Ouvertures en façade**

### **Dans les secteurs AU3, AU4, AU5, AU7:**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade (respect des axes de composition verticaux entre les niveaux). L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé.

Les bow-windows ou baies saillantes sont autorisés.

### **Dans le secteur AU8:**

Néant

#### **4) Clôtures vues depuis le domaine public**

### **Dans les secteurs AU3, AU4, AU5, AU7:**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- par une haie vive composée d'essences locales (voir annexes) doublée ou non d'un grillage
- par un muret en harmonie avec l'habitation, d'1m maximum surmonté éventuellement d'une grille, doublé ou non d'une haie vive. Les essences végétales pour les haies vives doivent être locales (charmille, cytise, houx, cornouiller, lilas...) et les arbustes à feuillage persistants sont interdits.

**Dans les secteurs AU3 et AU4:** Les clôtures donnant sur le chemin du Tour de Ville doivent être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage ou d'une grille.

**Dans le secteur AU5:** Les clôtures donnant sur le chemin de Valençon et la portion de la rue Saint-Hubert comprise entre le chemin de Valençon et le chemin du Tour de ville doivent être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage ou d'une grille.

**Dans le secteur AU7:** Les clôtures donnant sur la RN25 doivent être constituées de murets doublés ou non de haies vives à l'intérieur de la parcelle.

### **Dans le secteur AU8:**

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies vives d'essences locales (charmille, cytise, houx, cornouiller, lilas...) doublées ou non d'un grillage. Les essences végétales pour et les arbustes à feuillage persistants sont interdits.
- Soit si l'activité le nécessite, des clôtures pleines doublées à l'extérieur d'une haie vive de même hauteur.

## **ARTICLE AU - 12: STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **Dans les secteurs AU3, AU4, AU5, AU7:**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou extensions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les extensions de bâtiments existants, l'existant est pris en compte dans le calcul la surface de stationnement.

Il est exigé :

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

- une place de stationnement par logement jusqu'à trois pièces
- deux places de stationnement par logement au delà de trois pièces
- trois places par logement de plus de 5 pièces

**Pour le logement collectif:**

- 1 place de stationnement par logement de type 1 et 2
- 1,5 place de stationnement par logement de type 3
- 2 places de stationnement par logement de type 4 et au delà

De plus pour satisfaire aux besoins des visiteurs il est exigé:

- 3 places de stationnement supplémentaires dans les ensembles de 10 logements au moins
- 5 places de stationnement supplémentaires dans les ensembles de 11 à 20 logements
- 5 places de stationnement supplémentaires par tranche de 20 logements dans les ensembles comprenant plus de 20 logements.

**Pour les équipements publics:**

- Le nombre de places à construire est à calculer en fonction de la fréquentation alternée des emplacements.
- Exemple d'une école: il faut justifier le nombre d'enseignants susceptibles de stationner aux heures d'ouverture (soit le nombre de salles occupées) en y ajoutant le stationnement réservé aux services administratifs et techniques. Le calcul revient alors à déterminer le nombre moyen maximum de personnes présentes au même moment dans l'établissement.

**Dans le secteur AU8:**

Les dispositions de l'article R111.4 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et visiteurs, doit être assuré en dehors de voies publiques et privées de telle sorte qu'il soit le moins possible perceptible dans l'environnement par un accompagnement végétal.

<b>ARTICLE AU - 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>
---

Les espaces boisés et les plantations indiqués sur le plan de zonage comme devant être créés

doivent l'être effectivement dès la mise en œuvre d'une opération dans tout ou partie de la zone concernée.

Les espaces restant libres, en dehors des circulations et des stationnements sur les parcelles devront être traités en espaces verts ou en jardins d'agrément.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver autant que possible les plantations existantes de qualité.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées(voir liste jointe en annexe).

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbuste à feuillage persistant formant écran.

**Dans le secteur AU8 :**

Les bâtiments volumineux d'activité et les aires de stockage ou de dépôt visible depuis les voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagné et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige d'essences locales. Les arbres peuvent être regroupés pour former des écrans.

Les parkings supérieurs à 20 véhicules seront agrémentés d'arbres de haute tiges en comptant un arbre pour quatre places. Un écran végétal périphérique constitué d'essences locales absorbera la perception de ces aires de stationnement dans le paysage.

**Dans les secteurs AU1, AU3, AU4, AU5, AU7 et AU8 :**

Voir les schémas d'aménagement de zones en annexes.

**SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL :**

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

Néant

## **TITRE 3 :**

<p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b></p>
--



**CHAPITRE 1****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Cette zone comprend des terrains, en général non équipés, protégés du fait de leur valeur agricole.

**Dans le périmètre de protection acoustique défini au plan de zonage :**

les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la loi n°92-1444 d u 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (cf : annexe servitude)

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A - 1: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux définis à l'article A - 2, notamment:

- Les lotissements de toute nature
- Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des actifs agricoles.
- Les établissements à usage industriel, artisanal ou commercial et les dépôts non liés aux activités autorisées dans la zone.
- Les affouillements ou exhaussements des sols ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrières non liées aux activités agricoles.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les hébergements légers de loisirs, y compris caravaning.

### ARTICLE A - 2: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS A DES CONDITIONS SPECIALES D'AUTORISATION:

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, conformément aux articles L441-2 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- La reconstruction, la modification, l'agrandissement des habitations existantes et leurs annexes
- Les ouvrages d'utilité publique (voirie et réseaux divers, écoulement des eaux naturelles)
- La construction, l'agrandissement ou la transformation de bâtiments d'exploitation agricole.
- Les établissements industriels, artisanaux, commerciaux ou les dépôts liés aux exploitations agricoles, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'économie agricole ni à la qualité du site.
- L'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes, garages, vérandas et abris de jardin.
- Les habitations liées aux activités agricoles.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques.

- Les stations services en rive des axes de circulation, y compris les logements liés au bon fonctionnement de ces installations.
- Les abris fixes ou mobiles à usage de service public
- Les équipements publics liés aux divers réseaux
- Les gîtes ruraux et les autres activités de transformation liées à l'activité agricole existante à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'économie agricole.
- L'exploitation et l'ouverture de carrières à condition d'être liées aux exploitations agricoles.
- Les éoliennes sont admises sous condition de remise en état du site après l'arrêt de l'exploitation des installations.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A - 3: ACCES ET VOIRIES

Les dispositions de l'article R111.4 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardages...

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 10% sur 5mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En outre ces accès ne doivent pas présenter des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité. Les aires de stationnement privées et les groupes de garages individuels ou collectif à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera ménagée hors du domaine public.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

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

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment aux prescriptions ci-après :

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes lorsqu'elle existe. A défaut une alimentation par puits peut être autorisés selon les lois en vigueur . Les captages pour irrigation agricole sont admis, sous réserve des dispositions réglementaires en vigueur.

#### **2 - Assainissement :**

Le rejet des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou éventuellement égouts pluviaux est interdit.

**Eaux usées :** Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

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 conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

**Eaux pluviales** : aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant.

En cas de difficultés techniques de raccordement au réseau public, les eaux pluviales doivent être dirigées vers le milieu hydraulique superficiel, éventuellement par l'intermédiaire du caniveau de la rue ou vers des dispositifs d'épandage ou d'infiltration après autorisation préalable des services techniques de la ville.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées au milieu naturel sans stagnation préalable.

Le permis de construire peut être refusé en cas d'impossibilité technique de tout assainissement.

Les installations devront être conçues de telle manière qu'elles puissent se raccorder ultérieurement au réseau public.

### **3)Électricité - Téléphone :**

Dans toute la mesure du possible, les réseaux devront être réalisés en souterrain.

### **4) Radiodiffusion - Télévision :**

une antenne collective devra être substituée, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles. Les paraboles devront être placées de façon à ne pas être vues depuis le domaine public.

## **ARTICLE A - 5: SURFACES ET FORMES DES PARCELLES**

Néant

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

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'axe de la voie, à 35 m de l'axe de la RN25 et à 25m de l'axe des routes départementales et de leurs déviations.

Toutefois, il peut ne pas être fait application de ces règles de recul dans les cas suivants :

- Aménagement, extension ou reconstruction suite à un sinistre, d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs minimums ci avant, s'il n'y pas de diminution du recul actuel ;
- Implantation d'un équipement d'infrastructure ;
- Implantation d'une station service.

En cas de sinistre la reconstruction sur place est admise.

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de constructions de faible importance, tels que des postes de transformation HTA/BTA ou des postes

de détente (GDF).

Il n'est pas fixé de règles pour les éoliennes et les infrastructures nécessaires à leur implantation.

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

Les constructions seront implantées par rapport aux limites séparatives (latérales ou fond de parcelles) à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur de la façade faisant vis à vis avec un retrait minimum de 4 m.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements publics.

Il n'est pas fixé de règles pour les éoliennes et les infrastructures nécessaires à leur implantation.

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Toutefois il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des bâtiments annexes et pour les abris de jardin.

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de constructions de faible importance, telle que des postes de transformation HTA/BTA dont la surface au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup> et dont la hauteur avoisine les 3m.

Il n'est pas fixé de règles pour les éoliennes et les infrastructures nécessaires à leur implantation.

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

Pas de prescriptions particulières

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7m à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les bâtiments d'activité autorisés ainsi que pour les bâtiments publics et les éoliennes.

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

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions affectées à des services publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial.

### **1) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volumes respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

### **2) Toitures**

Les toitures par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

#### **a- Pente des toitures**

Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent être à deux pentes et respecter un angle compris entre 40 et 50° compté par rapport à l'horizontale. Le respect de la pente des bâtiments principaux à usage d'habitation est autorisé pour les créations ou extensions de bâtiments sur une même parcelle.

Pour les extensions, les bâtiments d'activité agricole et les bâtiments annexes (accolés ou non) il n'est pas fixé de pente minimale de toiture à condition qu'ils respectent une bonne intégration architecturale.

#### **b- Matériaux de couverture**

Ces matériaux doivent respecter l'aspect dominant dans l'environnement immédiat : tuiles rouges ou amarantes et ardoise naturelle. L'emploi de matériaux similaires est fortement déconseillé.

L'emploi de matériaux de récupération non prévus à l'usage de réalisation de couvertures est interdit (pour les annexes et les abris de jardin notamment). L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit .

L'emploi de tôles métalliques peintes n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activité.

#### **c- Ouvertures en toitures vues depuis le domaine public**

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les ouvertures en toitures autorisées pour les bâtiments à usage d'habitation sont :

- Les lucarnes (les lucarnes retroussée ou chiens assis, les lucarnes en trapèze, les lucarnes à joues galbées et les lucarnes rampantes sont interdites).

- les fenêtres de toit (limitées à 0,80m en largeur, encastrées dans la toiture et limitées à deux ouvertures)
- les verrières

#### **d- Capteurs solaires et vérandas**

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant (§2a et 2b) peuvent faire l'objet d'adaptation (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

### **3) Façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celle des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignon et soubassement en brique par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

#### **a - matériaux des façades**

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

L'emploi de bardages métalliques non peints et de tout matériau non prévu à cet usage est interdit.

Les enduits et les peintures de ravalement, les briques de nuance rouge doivent s'harmoniser avec l'environnement. Le choix des couleurs doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

#### **Pour les habitations**

Il est conseillé de mettre 30% minimum des façades et des pignons en brique et/ou clins de bois.

#### **Pour les bâtiments à usage d'activité.**

L'emploi, en façade vue depuis le domaine public, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute et galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activité et les annexes. Les couleurs doivent être sombres : brique, bleu foncé, brun...

L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit. L'emploi du bois est recommandé.

L'emploi de couleurs sombres d'aspect mat est imposé.

#### **Pour les abris de jardin, les annexes :**

L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché.

#### **Ouvertures en façade**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade (respect des axes de composition verticaux entre les niveaux).

Les bow-windows ou baies saillantes sont autorisés.



#### **4) Clôtures vues depuis le domaine public**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures doivent être constituées soit par un muret en harmonie avec l'habitation, d'1m maximum surmonté éventuellement d'une grille, doublé ou non d'une haie vive soit par une haie vive doublée ou non d'un grillage. Les essences végétales pour les haies vives doivent être locales (charmille, cytise, houx, cornouiller, lilas...) et les arbustes à feuillage persistants sont interdits.

#### **ARTICLE A - 12: STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **ARTICLE A - 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) et les décharges contrôlées d'ordures ménagères visibles des voies et cheminements, doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran.

Les bâtiments d'activité doivent être masqués, au moins partiellement, par des plantations de haies constituées d'essences locales.

Tous les talus en friche ou boisés sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et dans un intérêt écologique (faune).

Toute construction doit s'accompagner de la plantation de feuillus constitués d'essences locales favorisant une meilleure intégration dans le paysage (voir liste de végétaux en annexe).

Les plantations de hautes tiges existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (voir liste jointe).

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL :**

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

Néant

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Cette zone comprend des terrains, en général non équipés, protégés du fait de leur qualité paysagère ou des éléments naturels qui la composent.

Elle comprend :

**Un secteur NI** réservé à la réalisation d'équipements de loisirs, touristiques, socio-éducatifs culturels ou sportifs.

**Un secteur Nnc** où est autorisée l'extraction des matériaux sous réserve que les terrains soient aménagés au fur et à mesure de l'avancement de l'exploitation

**Un secteur Nne** non aedificandi où toute construction est interdite en raison des risques d'atteinte à la sécurité publique dus à la topographie des lieux.

#### **Dans le périmètre de protection acoustique défini au plan de zonage :**

les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la loi n°92-1444 d u 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (cf : annexe servitude)

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N - 1: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux définis à l'article N - 2, notamment:

- Les constructions non liées à une construction existante (autre qu'équipement public)
- Les lotissements de toute nature
- Les établissements à usage industriel, artisanal ou commercial et les dépôts non liés aux activités autorisées dans la zone.
- Les affouillements ou exhaussements des sols ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- Les hébergements légers de loisirs, y compris caravaning.
- L'agrandissement ou la transformation des bâtiments à usage d'exploitation agricole existants dès lors qu'ils sont susceptible d'augmenter les nuisances.

### ARTICLE N - 2: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS A DES CONDITIONS SPECIALES D'AUTORISATION

- L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration, conformément aux articles L441-2 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les ouvrages d'utilité publique (voirie et réseaux divers, écoulement des eaux naturelles)
- Les constructions nécessaires à la gestion des espaces forestiers et naturels.
- La modification, l'agrandissement des habitations existantes et leurs annexes est admise dans la limite de 250m<sup>2</sup> SHON totale.
- La reconstruction, l'agrandissement ou la transformation de bâtiments d'exploitation agricole.
- Les équipements publics
- Les gîtes ruraux intégrés dans les fermes existantes à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'économie agricole.
- L'exploitation et l'ouverture de carrières à condition d'être liées aux exploitations agricoles.

#### **Dans le secteur NI :**

La construction d'équipements publics culturels, sportifs, touristiques, socio-éducatifs, ou de loisir, sous condition que :

- ils assurent une bonne intégration dans le paysage,

La construction d'habitations individuelles est interdite à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité de ces équipements.

**Dans le secteur Nnc :**

Sont autorisés :

- l'extraction de matériaux sous réserve que les réseaux exploités soient réaménagés au fur et à mesure de l'exploitation
- à titre précaire et révocable, les constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité et les constructions facilement démontables.

**Dans le secteur Nne :**

Toute construction est interdite.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N - 3: ACCES ET VOIRIES

Les dispositions de l'article R111.4 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardages...

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 10% sur 5mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En outre ces accès ne doivent pas présenter des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité. Les aires de stationnement privées et les groupes de garages individuels ou collectif à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera ménagée hors du domaine public.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés, doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

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

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment aux prescriptions ci-après :

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes. Les captages pour irrigation agricole sont admis, sous réserve des dispositions réglementaires en vigueur.

#### **2 - Assainissement :**

Le rejet des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou éventuellement égouts pluviaux est interdit.

**Eaux usées :** Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

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 conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

**Eaux pluviales** : aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant.

En cas de difficultés techniques de raccordement au réseau public, les eaux pluviales doivent être dirigées vers le milieu hydraulique superficiel, éventuellement par l'intermédiaire du caniveau de la rue ou vers des dispositifs d'épandage ou d'infiltration après autorisation préalable des services techniques de la ville.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées au milieu naturel sans stagnation préalable.

Le permis de construire peut être refusé en cas d'impossibilité technique de tout assainissement.

Les installations devront être conçues de telle manière qu'elles puissent se raccorder ultérieurement au réseau public.

### **3)Électricité - Téléphone :**

Dans toute la mesure du possible, les réseaux devront être réalisés en souterrain.

### **4) Radiodiffusion - Télévision :**

une antenne collective devra être substituée, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles. Les paraboles devront être placées de façon à ne pas être vues depuis le domaine public.

## **ARTICLE N - 5: SURFACES ET FORMES DES PARCELLES**

Néant

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

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe de la voie

Toutefois, il peut ne pas être fait application de ces règles de recul dans les cas suivants :

- Aménagement, extension ou reconstruction suite à un sinistre, d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs minimums ci avant, s'il n'y pas de diminution du recul actuel ;
- Implantation d'un équipement d'infrastructure ;
- Implantation d'une station service.

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de constructions de faible importance, telle que des postes de transformation HTA/BTA des postes de détente (GDF) et/ou des postes de détente (GDF).dont la surface au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup> et dont la hauteur avoisine les 3m.

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

Les constructions seront implantées par rapport aux limites séparatives (latérales ou fond de parcelles) à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur de la façade faisant vis à vis avec un retrait minimum de 4 m.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements publics.

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Toutefois il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation de bâtiments publics, de bâtiments annexes et pour les abris de jardin.

Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement est admise lorsqu'il s'agit de constructions de faible importance, telle que des postes de transformation HTA/BTA dont la surface au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup> et dont la hauteur avoisine les 3m.

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

néant

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 8m au faîtage du toit par rapport au terrain naturel.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les bâtiments d'activité autorisés ainsi que pour les bâtiments publics.

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

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions affectées à des services publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial.

### **1) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volumes respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

### **2) Toitures**

Les toitures par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

#### **a- Pente des toitures**

Les toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent être à deux pentes et respecter un angle compris entre 40° et 50° compté par rapport à l'horizontale. Le respect de la pente des bâtiments principaux à usage d'habitation est autorisé pour les créations ou extensions de bâtiments sur une même parcelle.

Pour les extensions, les bâtiments d'activité agricole et les bâtiments annexes (accolés ou non) il n'est pas fixé de pente minimale de toiture à condition qu'ils respectent une bonne intégration architecturale.

#### **b- Matériaux de couverture**

Ces matériaux doivent respecter l'aspect dominant dans l'environnement immédiat : tuiles rouges ou amarantes et ardoise naturelle. L'emploi de matériaux similaires est fortement déconseillé.

L'emploi de matériaux de récupération non prévus à l'usage de réalisation de couvertures est interdit (pour les annexes et les abris de jardin notamment). L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

L'emploi de tôles métalliques peintes n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activité.

#### **c- Ouvertures en toitures vues depuis le domaine public**

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les ouvertures en toitures autorisées pour les bâtiments à usage d'habitation sont :

- Les lucarnes (les lucarnes retroussée ou chiens assis, les lucarnes en trapèze, les lucarnes à joues galbées et les lucarnes rampantes sont interdites).
- les fenêtres de toit (limitées à 0,80m en largeur, encastrées dans la toiture et limitées à deux ouvertures)
- les verrières

#### **d- Capteurs solaires et vérandas**

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant (§2a et 2b) peuvent faire l'objet d'adaptation (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

### **3) Façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celle des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignon et soubassement en brique par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

#### **a - matériaux des façades**

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

L'emploi de bardages métalliques non peints et de tout matériau non prévu à cet usage est interdit.



Les enduits et les peintures de ravalement, les briques de nuance rouge doivent s'harmoniser avec l'environnement. Le choix des couleurs doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

#### Pour les habitations

Il est conseillé de mettre 30% minimum des façades et des pignons en brique.

#### Pour les bâtiments à usage d'activité.

L'emploi, en façade vue depuis le domaine public, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute et galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activité et les annexes. Les couleurs doivent être sombres : brique, bleu foncé, brun...

L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit. L'emploi du bois est recommandé.

L'emploi de matériaux d'aspect mat est imposé.

#### Pour les abris de jardin, les annexes :

L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché.

#### **Ouvertures en façade**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade (respect des axes de composition verticaux entre les niveaux).

Les bow-windows ou baies saillantes sont autorisés.

#### **4) Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoire. Elles doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

### **ARTICLE N - 12: STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **ARTICLE N - 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les bâtiments d'activité doivent être masqués, au moins partiellement, par des plantations de haies constituées d'essences locales.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) et les décharges contrôlées d'ordures ménagères visibles des voies et cheminements, doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran.

Tous les talus en friche ou boisés sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et dans un intérêt écologique (faune).

Toute construction doit s'accompagner de la plantation de feuillus constitués d'essences locales favorisant une meilleure intégration dans le paysage.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL :**

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

Néant

## **TITRE 4:**

**MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DES  
ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES ET  
NATURELLES**

## **SECTION I : MODALITES D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU REGLEMENT DE ZONE**

### **A - EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU P.L.U. :**

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 à la date de publication du P.L.U. et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement ou, s'il s'agit de bâtiment recevant des activités, particulièrement afin de rendre un exercice plus commode de l'activité 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.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ou une partie d'entre elles peuvent ne pas être applicables dans certaines zones ou secteurs de zone (îlots à rénover ou à remettre, par exemple) ; il en est alors fait mention dans le chapeau de zone dit "caractéristiques de la zone" concernée.

### **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 existante avant sinistre et il n'y a pas de versement de participation en cas de dépassement du coefficient d'occupation du sol. 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.

### **C - LOTISSEMENTS APPROUVES ET ILOTS REMEMBRES A LA SUITE DE DOMMAGES DE GUERRE :**

Les règles et servitudes d'urbanisme spécifiques à chaque lotissement, cesseront d'être applicables au delà de 10 ans à compter de la date de sa création, conformément aux articles L 315.2.1. et R. 315.44.11 du Code de l'Urbanisme. A compter de cette date, seules les règles du document d'urbanisme (plan local d'urbanisme) en vigueur dans la commune demeureront applicables, sauf si la majorité des coloris s'y opposent dans les conditions fixées par l'article L 315.2.1 précité. Toutes les autres dispositions de droit privé resteront opposables.

## **SECTION II : MODALITES D'APPLICATION CONCERNANT DIVERSES DISPOSITIONS DE CERTAINS ARTICLES DES REGLEMENTS DE ZONE**

<b>ARTICLE - 1: TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS :</b>
--

### **A - espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurés au P.L.U. sont 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 la gestion et à l'exploitation des espaces forestiers et naturels 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 ou de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme et aux conditions particulières fixées éventuellement à l'article 2 dudit règlement.

### **C - installations annexes liées aux établissements a usage d'activités :**

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, à moins que le chapeau de zone (dit "dispositions générales de la zone") précise que les dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables dans la zone considérée, 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 zones, sont toujours admis (sauf dans les espaces boisés classés), les ouvrages techniques divers qui ne constituent pas des bâtiments et qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **E - interdiction de tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols :**

L'article 2 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 1, 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 sports ouvertes 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 = 1000 m<sup>2</sup>
- Les terrains de camping et de caravanes
- Le stationnement de caravanes sur terrain 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 six caravanes et étant entendu que ce stationnement est subordonné à l'octroi d'une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente 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 spéciales à l'article 2.
- Les divers ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (sauf dans les espaces boisés classés).

<b>ARTICLE - 2: TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES D'AUTORISATION :</b>
--

Sont décrites dans ces articles les constructions autorisées dans chaque zone.

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

Dans les lotissements et opérations groupées, la desserte par les réseaux peut donner lieu à des prescriptions particulières.

#### **ARTICLE - 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

a) Ilots de propriété (encore dits unités foncières) existant à la date de publication du P.L.U.):

Dans les seules zones urbaines, à vocation principale d'habitat, des normes différentes de celles éventuellement fixées à l'article 5 sont admises pour les îlots de propriété existant (ou autorisés conformément à la réglementation applicable) à la date de publication du P.L.U. lorsqu'il s'avère que la construction est possible en respectant les règles prescrites par les autres articles 3 à 15.

Cependant, les normes de dimensions ou de superficie demeurent opposables lorsqu'elles ont été édictées en vue de susciter un remodelage du tissu urbain ou dans certaines zones de faible densité, auquel cas le chapeau de zone, dit "caractéristiques de la zone" le précise.

b) Lotissements :

En cas de lotissement, la norme de superficie minimum de parcelle éventuelle prescrite à l'article 5 pour qu'un terrain soit réputé constructible est considérée comme respectée lorsque la somme de la superficie de chacun des lots divisée par le nombre de lots atteint la norme exigible, sans pouvoir toutefois être inférieure à 500 m<sup>2</sup>

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

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.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon, état qui est en retrait, le bâtiment peut être édifié dans le prolongement de la façade de la construction existante.

Dans le cas de "dent creuse", l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation à partir de celle de l'une des constructions voisines.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées, ou imposées soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes, de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

a) Les reculs facultatifs sont assimilés à des reculs 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 les 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 densité :

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

- dans la limite d'une hauteur de 2 m, les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminées, acrotères ;

- dans la limite d'une largeur de 1 m, les escaliers extérieurs perron, saillies de coffres de cheminées ;

- dans la limite d'une largeur de 0.50 m, les balcons et les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

c) Construction jumelées par des garages :

Dans les programmes de constructions et lotissements, lorsqu'il s'agit d'habitation jumelée 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 3m.

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

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) Nécessités 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.

<b>ARTICLE - 9: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :</b>
---

a) Nécessités d'urbanisme ou d'architecture et extension mesurée des bâtiments existants à la date de publication du P.L.U. :

Sauf dans les espaces verts protégés éventuellement figurés au P.L.U., l'emprise au sol prescrite, le cas échéant, à l'article 9 du règlement de zone n'est pas applicable dans les cas justifiés par des raisons d'urbanisme ou d'architecture. Il en est de même pour permettre une extension mesurée des bâtiments existants à la date de publication du P.L.U., sauf dans certaines zones ou secteurs de zone (îlots à rénover ou à remembrer par exemple) dont il est alors fait mention dans le chapeau de zone dit "dispositions générales de la zone".



b) Lotissements et opérations groupées :

Pour les lotissements et opérations groupées, les dispositions éventuelles de l'article 9 sont considérées comme respectées lorsque la somme des emprises de l'ensemble des constructions ne dépasse pas la surface globale résultant de l'application du coefficient d'emprise de la zone à la surface du terrain objet de l'opération (voir art R315-1 du code de l'urbanisme).

**ARTICLE - 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

Hauteur relative :

Pour le calcul de la hauteur relative par rapport aux voies, telle qu'elle est éventuellement prescrite aux article 10 des règlements de zone :

a) Obligation de construire en retrait de l'alignement opposé :

Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement opposé, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

b) Voies à élargir:

Si la voie doit être élargie, c'est l'emprise future portée au P.L.U. qui est prise en compte

c) Voies privées:

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement

d) Reculs volontaires :

Lorsque les dispositions de l'article 10 de la zone concernée n'apportent aucune précision en la matière, il y a lieu de considérer qu'un recul volontaire résultant des possibilités facultatives offertes par les dispositions de l'article 6 ne peut être pris en compte que sous réserve qu'il ait pour effet de permettre de respecter sensiblement pour la construction projetée la hauteur moyenne des bâtiments existants, de même destination, aux alentours immédiats.

e) Voies en pente :

Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade ou, si la construction est très longue, les façades des bâtiments sont alors divisées en sections dont aucune ne peut excéder 30 m de longueur, et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

f) Constructions entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents :

Si la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 20 m, la hauteur de la construction édiflée entre ces deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau NGF le plus élevé.

g) Constructions à l'angle de deux voies d'inégales largeurs :

Lorsque la construction est édiflée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle qui serait admise sur la voie la plus large sur une longueur qui n'excède pas 15 m.

Cette longueur est mesurée à partir du point d'intersection des alignements, compte tenu éventuellement des retraits obligatoires.

h) Pointes de pignon en façade :

La différence de niveau H est réduite de 2 m lorsque la façade sur rue comporte des pointes de pignon.

i) Nombre entier d'étages droits :

La différence de niveau H est réduite de 1 m lorsque cette disposition permet d'édifler un nombre entier d'étages droits.

### **Hauteur absolue :**

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.

### **Hauteur relative et hauteur absolue :**

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 faitage, 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) Ouvrages 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 le passage de futures lignes électriques haute tension.

## **ARTICLE - 12: STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

### **A - Estimation des besoins à satisfaire à défaut 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 particulières:**

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 à la date de publication du P.L.U. :

S'il s'agit d'aménagements ou d'extensions de constructions ou établissements existants à la date de publication du P.L.U. 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 ou de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme et qu'il n'a pas 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 importantes :

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 - Obligations de stationnement déterminés à partir d'une surface hors œuvre :**

En pareil cas, sauf dispositions contraires mentionnées à l'article 12 des règlements de zone, il s'agit de la surface hors œuvre nette (cf. ci-après IV-d).

**D - Équivalence entre nombre de places de parking et surface à réserver au stationnement et vice versa :**

Pour l'application des dispositions fixées aux articles 12 des règlements de zone ou à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, 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 ET PLANTATIONS :**

Conditions climatiques ou géologiques :

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.

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

Bâtiments publics et équipements d'infrastructures :

Les possibilités maximales d'occupation du sol fixées aux articles 14 des règlements de zone ne sont pas applicables aux églises et constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructures ; cette disposition devant rester strictement limitée à ces équipements.

NOTA : Certaines des modalités du Titre IV 1 et 2 ci-dessus, peuvent avoir déjà été précisées dans certains règlements des zones urbaines et naturelles ; en pareil cas, s'il y a discordance, ce sont les prescriptions des règlements de ces zones qui sont opposables.

## SECTION III : RAPPELS D'OBLIGATIONS

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

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dispose que : ... Dans les bois , forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code Forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L 222-1 du Code Forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

### **B - CLOTURES :**

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

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas soumises à déclaration.

### **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 aux publics : 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 m2 et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2m, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable.

## SECTION IV : DEFINITION DE DIVERSES TERMINOLOGIES

### A - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) peut occuper 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.

### C - OPERATION GROUPEE :

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.

### D - 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 :

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

(\*): Dans certaines zones (notamment pour les zones d'activités), le C.O.S. peut être exprimé en m<sup>3</sup>.

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 :

$$1\ 000 \times 0.50 = 500 \text{ m}^2 \text{ de plancher hors œuvre}$$

### E - SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE 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 (\*\*):

- . des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables 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.

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

## ANNEXE 1

### LISTE DE VÉGÉTAUX POUR CRÉATION D'ESPACES VERTS, D'ÉCRAN DE VERDURE, DE HAIES

#### Constitution de haies, brise vent et rideaux non taillés:

Il est démontré que le brise-vent modère l'action des vents sur une longueur au sol équivalent environ à 20 fois la hauteur de celui-ci. Ce qui a pour heureuse conséquence de diminuer l'évaporation du sol et les froides températures. Les brises vent, selon l'usage (écran paysager, protection des cultures), peuvent être constitués sur une ou plusieurs rangées de feuillus ou conifères garnis de préférence jusqu'au sol. Prévoir des labours les 3 ou 4 années qui suivent la plantation. Les écrans de verdure sont constitués de plusieurs alignements plantés comprenant des arbres de haute tige et des arbustes en 1er plan.

#### - essences feuillues conseillées:

Acer platinoïdes (érable, érable plane)

Alnus divers (aulne)

Betula (bouleau)

Carpinus betulus, Cornus mas (cornouiller), Castanea sativa (châtaignier commun),

Crataegus (aubépine)

Fagus divers (hêtre)

Fraxinus excelsior (frêne commun)

Malus pumila (pommier)

Populus alba, nigra, trémula (peuplier noir, blanc, tremble)

Quercus divers (chêne) espèce en fonction du sol

Robinia pseudacacia (robinier)

Salix alba (saule blanc)

Tilia cordata (tilleul à petite feuille)

#### - essences de conifères:

Chamaecyparis (cyprès)

Pseudotsuga douglasii (sapin de douglas)

Taxus baccata (if)

Très variée, une haie vive s'adapte à tous les styles. La haie libre est un simple alignement d'arbustes de plusieurs essences, poussant librement, avec une simple taille d'équilibre de temps à autre. C'est une haie idéale pour conserver au jardin des bourgs un identité rurale. Noisetiers ou charmes, lilas, cornouillers, prunelliers forment ainsi de grandes haies rondes du plus bel effet.

#### - autres essences pour haies vives:

Rubus fruticosus (murier), Ilex aquifolium (houx), Abélia grandiflora, Laurier cerise, ou nobilis



### **Essences adaptées aux milieux humides toujours saturés d'eau:**

- Arbres :  
Frêne  
Peuplier grisard  
Arbre glutineux  
Bouleau pubescent
  
- Arbustes de grande taille  
Saule cendré  
Saule marsault  
Saule blanc  
Viorne orbier  
Osier  
Prunellier ou épine noir  
Cornouiller sanguin
  
- Plantes grimpantes  
Clématite  
Renouée

### **Exemple d'espèces adaptées aux milieux humides non saturés**

- Arbres :  
Tremble  
Charme  
Tilleul argenté  
Aulne glutineux
  
- Arbustes :  
Coudrier  
Sureau noir  
Charmille  
Houx
  
- Plantes grimpantes :

Chevrefeuille