

## Commune de RIBEMONT (02)

# Plan Local d'Urbanisme

# Règlement

## Document n°4.1

« Pièce écrite »

"Vu pour être annexé  
à la délibération du

approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet et Signature  
du maire :



2, voie d'Isle – 51 420 Witry-lès-Reims  
tél : 03 26 50 36 86 – fax : 03 26 50 36 80  
e-mail : [geogram@wanadoo.fr](mailto:geogram@wanadoo.fr)

## SOMMAIRE

### *Titre I / Dispositions générales*

---

Article 1 : Champs d'application territorial du plan	page 3
Article 2 : Portée respective du règlement	page 3
Article 3 : Division du territoire en zones	page 5
Article 4 : Adaptations mineures	page 7

### *Titre II / Typologie et Définitions des zones et secteurs du P.L.U.*

---

page 8

### *Titre III / Dispositions applicables aux zones urbaines (U)*

---

Zone UA	page 11
Zone UB	page 19
Zone UC	page 28
Zone UD	page 37
Zone UI	page 46

### *Titre IV / Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)*

---

Zone 1AU	page 54
Zone 1AUI	page 63
Zone 2AU	page 70

### *Titre V / Dispositions applicables aux zones agricoles (A)*

---

page 72

### *Titre VI / Dispositions applicables aux zones naturelles (N)*

---

page 82

### *Titre VII/ Terrains classés par le plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer*

---

page 88

### *Annexes/ Emplacements réservés*

---

Page 92

## **Titre I / Dispositions générales**

---

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Ribemont délimité aux documents graphiques n°.4.2A et 4.2B.

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

---

**Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :**

**1. Les règles fixées par ce plan local d'urbanisme** qui se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dispositions ci-après des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21 demeurent applicables.

*(L'article R 111.3 est abrogé par le décret n° 95-1089 art-10.1 du 5/09/1995.)*

↳ **Art. 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. **(D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 2)** Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

↳ **Art. R. 111-3-2** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 4) : 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.

↳ **Art. R. 111-4** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 5) : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et

notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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.

**( D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er)** Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

**( D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er)** L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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.

↳ **Art. R. 111-14-2** (D. no 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II) : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi no 76-629 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.

↳ **Art. R. 111-15** (D. no 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 5) :  
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 des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

↳ **Art. R. 111-21** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 14) : 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.

## **2.2. Législations spécifiques**

S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au P.L.U., après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

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

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

### **Les zones urbaines**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n°4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des zones **UA, UB, UC qui comprend le secteur UCi, UD qui comprend le secteur UDi et UI.**

### **Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n°4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit des zones **1AU, 1AUI et 2AU**

### **Les zones agricoles**

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A..

### **Les zones naturelles**

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n°2A et 2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N. Cette zone comprend le secteur NI.

**A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions figurant aux titres III, IV, V, VI du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre II. Chaque chapitre compte un corps de règle en quatorze articles :**

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

ARTICLE 3 - Accès et voirie

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

ARTICLE 9 - Emprise au sol

ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions

ARTICLE 11 - Aspect extérieur

ARTICLE 12 - Stationnement

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

*Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.*

**3.3. Les documents graphiques font en outre apparaître :**

- ✓ **Les Espaces Boisés Classés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.
- ✓ **Les périmètres des Monuments Historiques Classés**
- ✓ **L'emprise de la zone d'inondation de la rivière Oise, les risques de coulées de boue et les périmètres d'isolement des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.**

**ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

---

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, "rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

## **Titre II / Typologie et Définitions des zones et secteurs du P.L.U.**

---

*Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.*

### **1/ Les zones urbaines**

**Les zones urbaines (dites zones U) sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.**

On distingue sur le territoire de Ribemont :

↳ **La zone UA** : zone urbaine englobant le centre historique et commerçant aggloméré de Ribemont caractérisé par un habitat dense, implanté en ordre continu, à l'alignement des voies.

↳ **La zone UB** : qui correspond à une zone mixte correspondant aux premières extensions du bourg et mêlant les habitations anciennes implantées à l'alignement, les corps de fermes et les activités diverses (notamment les activités commerciales).

↳ **La zone UC** : qui correspond à une zone d'habitat pavillonnaire mêlant pavillons individuels et immeubles collectifs, caractérisée par une implantation des constructions en retrait des voies et généralement des limites séparatives. Cette zone comprend le secteur UCi qui englobe les constructions à usage d'habitat implantées en zone inondable (dans le périmètre du PPRI).

↳ **La zone UD** : qui correspond aux secteurs de hameaux notamment celui de Lucy. Cette zone comprend le secteur UDi qui englobe les constructions à usage d'habitat implantées en zone inondable (dans le périmètre du PPRI).

↳ **La zone UI** : qui correspond aux zones d'activités industrielles de la rue du Moulin et des « Faubourgs d'en Bas ».



## **2/ Les zones à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat**

Les zones à urbaniser sont des zones naturelles non desservies par les réseaux et destinées à accueillir l'urbanisation future. Il convient de distinguer sur le territoire communal de Ribemont :

### **➤ Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat**

↳ **La zone 1AU** est une zone non desservie par les réseaux et destinée à accueillir l'urbanisation future, à vocation principale d'habitat à court ou moyen terme. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement et de développement durable.

↳ **La zone 2AU** non desservie par les réseaux est destinée à accueillir l'urbanisation future à plus long terme sous réserve d'une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

### **➤ Les zones à urbaniser à vocation principale d'activités**

Il s'agit de la **zone 1AUI** non desservie par les réseaux et destinée à accueillir l'urbanisation future, à vocation principale d'activités artisanales, commerciales ou encore de services à court ou moyen terme. Cette zone est située au Sud de la zone d'activités du « Faubourg d'en Bas ».

## **3/ Les zones agricoles (A)**

La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

## **4/ Les zones naturelles (N)**

La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend **le secteur NI** secteur où les installations légères de loisirs, sportives et les terrains de camping réservés à une clientèle estivale de passage sont autorisés sous réserve du respect du règlement du PPRI.

## **Titre III**

### **Dispositions applicables aux zones urbaines**

---

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

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

---

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage, selon les articles L.443-1 et R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- ✓ L'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé, selon les articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- ✓ Les dépôts de toutes natures,
- ✓ Les constructions à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulation de poids-lourds, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- ✓ La construction de bâtiments à usage agricole,
- ✓ les éoliennes,
- ✓ Les entrepôts et hangars,

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

---

#### **Sont admis sous conditions :**

- ✓ Les modifications et les extensions des bâtiments existants, mais sans apport de nuisances (bruit, odeur etc..) supplémentaires pour le voisinage,
- ✓ La reconstruction après sinistre,
- ✓ La mise aux normes des bâtiments existants
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées,
- ✓ Les antennes de téléphonie mobile à condition qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

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

---

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Leur largeur minimale sera de 4.5 mètres d'emprise.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et présenter une largeur minimale de 4 mètres. Leur longueur sera de 50 mètres au maximum.

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

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

✓ **Eau potable** : toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **4.2. Assainissement**

#### **Eaux usées domestiques**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;

- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

#### Eaux résiduaires des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, 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, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments existants.

Les extensions de constructions existantes doivent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

En cas de rénovation ou de reconstruction d'un immeuble implanté en retrait de l'alignement, la construction nouvelle peut être édifiée avec le même recul.

Des dérogations pourront être envisagées pour la construction d'équipement public.

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

---

Les constructions doivent être édifiées soit en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre) soit en ordre semi-continu (sur au moins une des limites latérales).

Dans ce dernier cas, la distance horizontale entre tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

Des dérogations pourront être envisagées pour la construction d'équipement public.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

La hauteur maximale des constructions principales ne pourra pas excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble),
- 7 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en niveaux

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques, architecturales ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

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

---

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche et être en harmonie avec le bâti ancien.

Les dispositions édictées par le présent article visent à respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.

### **11.2. Volumes et façades**

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens proches.

En façade sur rue, les garages en sous-sol ne pourront être acceptés que lorsque le terrain présente une déclivité qui n'engendre pas de mouvements de terre.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel ainsi que les déblais sont interdits.

### **11.3. Toitures et couvertures**

#### *✓ Types et matériaux de couverture autorisés*

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux versants éventuellement avec croupes, d'une inclinaison minimale de 45° (100%).

Les toitures des constructions en R+1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37° (82%).

Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante, la toiture terrasse, ou à faible pente, végétalisée ou non, pourra être autorisée sous réserve qu'elle ne dépasse pas le mur ancien contre lequel elle est accolée.

En cas de rénovation de toiture, les lucarnes seront conservées.

Pour les châssis de toit, leur dimension s'approchera de 60 x 80, à pose encastrée, alignées sur le rythme des travées inférieures.

Les matériaux autorisés pour la couverture des constructions à usage d'habitation sont : l'ardoise naturelle ou d'aspect similaire.

Pour les autres constructions, des matériaux de substitution pourront être utilisés s'ils présentent une couleur ardoise naturelle.

Les gouttières et descentes de toits seront réalisées en matériaux de type zinc et fonte.

#### ✓ *Traitement des ouvertures*

Toutes les menuiseries extérieures doivent tenir compte de la tonalité des édifices les plus anciens de la commune et de la tradition locale.

Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres non visibles de l'extérieur. Pour cela, ils seront soit intégrés dans la maçonnerie, soit dissimulés par des lambrequins.

#### **11.4. Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les façades (côté rue) des nouvelles constructions devront compter un minimum de 30 % de briques pleines traditionnelles en soubassement.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les antennes paraboliques seront disposées, elles aussi, de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, de préférence côté jardin. Elles seront de dimension modeste et de teinte neutre.

Pour les constructions à usage d'activité, le bardage en tôle est interdit, le bardage en bois traité aspect brut est recommandé.

#### **Sont interdits :**

- ✓ Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- ✓ La mise en peinture ou en enduit de façades ou de murs en brique apparente en bon état,
- ✓ Les motifs fantaisistes formant un relief et les faux joints,
- ✓ Les bardages en tôle,
- ✓ Les imitations de matériaux naturels,
- ✓ L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings ...



### **11.5. Garages et bâtiments annexes**

Les garages et bâtiments annexes devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale.

Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux. La couverture des garages et bâtiments annexes devra être réalisée :

- avec le même matériau que celui utilisé pour la couverture de la construction principale,
- en zinc.

**Sont exclus :** les bacs aciers, les bardeaux de bitume, les tuiles noires.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue s'ils sont visibles de celle-ci. Dans le cas d'implantation en limite, ils pourront être à une pente.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sont interdits.

### **11.6. Clôtures**

Les clôtures devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Côté rue, elles seront constituées soit :

- d'un muret en briques apparentes ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit, d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres. Les grilles au barreaudage vertical seront obligatoires et celles aux motifs compliqués, interdites.
- D'un mur de maçonnerie pleine d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m.
- Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sont interdites.

En limite séparative, les clôtures autorisées composées d'un grillage pourront être doublées ou non d'une haie vive.

Les clôtures en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

En tout état de cause, lorsqu'un mur ancien préexiste, il devra être restauré si besoin, conservé et entretenu, qu'il soit en façade ou en limite latérale.

### **11.7. Dispositions particulières**

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

---

- Tout parking excédant 250 m<sup>2</sup> de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

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

---

Concernant les clôtures végétales, qu'elles soient sur rue ou en limite de propriété, elles seront composées d'arbustes et de haies d'essences locales. L'utilisation des thuyas et des espèces dérivées est déconseillée. Les essences locales telles, le noisetiers, la viome, le charme, le trène, l'aubépine, le fusain... sont vivement conseillées. La plantation d'arbres fruitiers d'essences locales est encouragée.

**Les espaces privés** : les abris de jardins ne pourront être réalisés qu'à partir de la façade arrière de la construction principale et seront non visibles de la voie publique.

**Les espaces communs** : les opérations groupées d'habitation et les lotissements doivent comporter des aménagements verts plantés, notamment en accompagnement de la voirie.

## **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

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

---

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage, selon les articles L.443-1 et R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- ✓ L'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé, selon les articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- ✓ Les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé,
- ✓ Les constructions à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- ✓ les éoliennes

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

#### **Sont admis sous conditions :**

- ✓ Les modifications et les extensions des bâtiments existants, mais sans apport de nuisances supplémentaires pour le voisinage,
- ✓ La reconstruction après sinistre,
- ✓ L'installation d'abris de jardins d'une superficie maximale de 10 m<sup>2</sup> et à raison d'un par unité foncière.
- ✓ Dans l'emprise de la zone inondable, le règlement applicable est celui du PPRI, mis en annexe du présent règlement, zone bleu clair
- ✓ La construction de bâtiments à usage agricole s'ils ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage,
- ✓ Les entrepôts et hangars,
- ✓ Les antennes de téléphonie mobile à condition qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique,
- ✓ Les surfaces commerciales

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

---

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc . Leur largeur minimale sera de 4.5 mètres d'emprise.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et présenter une largeur minimale de 4 mètres. Leur longueur sera de 50 mètres au maximum.

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

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie suffisante pour recevoir un système d'assainissement individuel, en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

### **4.1. Alimentation en eau potable**

✓ **Eau potable** : toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **4.2. Assainissement**

#### Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

#### Eaux résiduaires des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, 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, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en alignement des voies publiques ou avec un recul maximum de 5 mètres.

Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que le bâtiment existant, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu.

Cette dernière disposition est applicable aux extensions de constructions existantes.

Les nouvelles surfaces commerciales s'implanteront parallèlement à la voie avec un recul minimum de 5 m.

Des dérogations pourront être envisagées pour la construction d'équipement public.

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

---

Les constructions doivent être édifiées soit en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre) soit en ordre semi-continu (sur au moins une des limites latérales).

Dans ce dernier cas, la distance horizontale entre tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

Des dérogations pourront être envisagées pour la construction d'équipement public.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

La hauteur maximale des constructions principales ne pourra pas excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+1+combles),
- 7 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en niveaux
- 10 mètres jusqu'à l'égout du toit pour les bâtiments d'activités diverses.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques, architecturales ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

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

---

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche et être en harmonie avec le bâti ancien.

Les dispositions édictées par le présent article visent à respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Elles ne pourront être imposées aux projets d'architecture innovante, et pourront de ce fait, faire l'objet d'adaptation, sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

### **11.2. Volumes et façades**

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens proches.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel ainsi que les déblais sont interdits.

### **11.3. Toitures et couvertures**

#### *✓ Types et matériaux de couverture autorisés*

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux versants éventuellement avec croupes, d'une inclinaison minimale de 45° (100%).

Les toitures des constructions en R+1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37° (82%).

Les toitures terrasses sont interdites. Des adaptations à cette règle peuvent être accordées pour les surfaces commerciales.

Les matériaux autorisés pour la couverture des constructions à usage d'habitation sont :

- les matériaux de type ardoise naturelle, petites tuiles plates traditionnelle, tuiles mécaniques vieilles ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimensions identiques.

#### *✓ Traitement des ouvertures*

Toutes les menuiseries extérieures doivent tenir compte de la tonalité des édifices les plus anciens de la commune et de la tradition locale.

Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres non visibles de l'extérieur. Pour cela, ils seront soit intégrés dans la maçonnerie, soit dissimulés par des lambrequins.

### **11.4. Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les façades (côté rue) des nouvelles constructions devront compter un minimum de 30 % de briques ou de matériau de type brique et de couleur traditionnelle en soubassement.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.



Les antennes paraboliques seront disposées, elles aussi, de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, de préférence côté jardin. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faîtages et seront de dimension modeste et de teinte neutre.

Pour les constructions à usage d'activité, le bardage en bois traité aspect brut est recommandé.

**Sont interdits :**

- ✓ Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- ✓ La mise en peinture ou en enduit de façades ou de murs en brique apparente en bon état,
- ✓ Les motifs fantaisistes formant un relief et les faux joints,
- ✓ Les bardages en tôle ondulée,
- ✓ Les imitations de matériaux naturels,
- ✓ L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

**11.5. Garages et bâtiments annexes**

Les garages et bâtiments annexes devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale.

Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux. La couverture des garages et bâtiments annexes devra être réalisée soit :

- avec le même matériau que celui utilisé pour la couverture de la construction principale, soit :
- avec du bac-acier de teinte ardoise ou dans les gris foncé

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue s'ils sont visibles de celle-ci. Dans le cas d'implantation en limite, ils pourront être à une pente.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées sont interdits.

**11.6. Clôtures**

Les clôtures devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Côté rue, elles seront constituées soit :

- d'un muret en briques apparentes ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit, d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne

pouvant excéder 1.60 mètres. Les grilles au barreaudage vertical sont préconisées et celles aux motifs compliqués, interdites.

- d'un mur de maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 1.60 mètres.

En limite séparative, les clôtures autorisées seront composées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées sont interdites.

En tout état de cause, lorsqu'un mur ancien préexiste, il devra être restauré si besoin, conservé et entretenu, qu'il soit en façade ou en limite latérale.

### **11.7. Dispositions particulières**

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

## **ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

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

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

- pour les immeubles collectifs, au moins 1,5 place par logement. Les parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.
- Pour les logements individuels, 1 place de stationnement.

Des adaptations pourront être apportées à cette norme dans le cas de constructions individuelles implantées à l'alignement, en ordre continu et ne faisant pas partie d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

**Pour les constructions à usage de bureau** (y compris les bâtiments publics) : Une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de bureau hors-oeuvre nette construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

**Pour les établissements hospitaliers et les cliniques** : Deux places de stationnement pour trois lits.

### **Pour les établissements commerciaux**

**Commerces :** Une surface de parking au moins égale à 60 % de la surface de vente de l'établissement, dès que celui-ci présente une surface de vente au moins égale à 200 m2.

### **Hôtels**

- une place de stationnement pour 2 chambres. Une convention de stationnement sur le domaine public peut être passée avec la commune.

**Pour les salles de spectacles ou de réunions :** Une place de stationnement pour trois places.

**Pour les établissements artisanaux, et les activités diverses :** Une place de stationnement pour 60 m2 de la surface hors-oeuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m2 de la surface hors-oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m2.

- Tout parking excédant 250 m2 de superficie recevra obligatoirement des plantations (isolément ou en îlots) à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Concernant les clôtures végétales, qu'elles soient sur rue ou en limite de propriété, elles seront composées d'arbustes et de haies d'essences locales. L'utilisation des thuyas et des espèces dérivées est déconseillée. Les essences locales telles, le noisetiers, la viorne, le charme, le troène, l'aubépine, le fusain... sont vivement conseillées.

La plantation d'arbres fruitiers d'essences locales est encouragée.

**Les espaces privatifs :** Les abris de jardin devront être situés à l'arrière de la construction, à raison de un par unité foncière. Ils ne seront pas visibles de la voie publique.

**Les espaces communs :** les opérations groupées d'habitation et les lotissements doivent comporter des aménagements verts plantés, notamment en accompagnement de la voirie.

## **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

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

---

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage, selon les articles L.443-1 et R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- ✓ L'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé, selon les articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- ✓ Les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé,
- ✓ Les constructions à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- ✓ Les éoliennes

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

#### **Sont admis sous conditions :**

- ✓ les modifications et les extensions des bâtiments existants, mais sans apport de nuisances supplémentaires pour le voisinage,
- ✓ la reconstruction après sinistre de toute construction, mais dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage,
- ✓ l'installation d'abris de jardins d'une superficie maximale de 10 m<sup>2</sup> et à raison d'un par unité foncière.
- ✓ Dans l'emprise de la zone inondable, au sein du secteur UCi, le règlement applicable est celui du PPRI, mis en annexe du présent règlement, zone bleu clair.
- ✓ Des prescriptions particulières pourront être demandées concernant le risque de coulées de boue.
- ✓ La SNCF sera saisie pour toute demande d'autorisations jouxtant la voie ferrée

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

---

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Leur largeur minimale sera de 4.5 mètres d'emprise.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et présenter une largeur minimale de 4 mètres. Leur longueur sera de 50 mètres au maximum.

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

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie suffisante pour recevoir un système d'assainissement individuel, en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

### **4.1. Alimentation en eau potable**

✓ **Eau potable** : toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

## **4.2 Assainissement**

### Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

### Eaux résiduaires des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, 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, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

#### ***4. 3 Electricité – Téléphone***

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul entre 5 et 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée avec un recul moindre, voire à l'alignement, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu.

Cette dernière disposition est applicable aux extensions de constructions existantes.

Des dérogations pourront être envisagées pour la construction d'équipement public.

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

---

Les constructions doivent être édifiées en ordre semi-continu (sur au moins une des limites latérales) ou en ordre discontinu (sur aucune des limites latérales).

La distance horizontale entre tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

Des dérogations pourront être envisagées pour la construction d'équipement public.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

L'emprise au sol est limitée à 60 % y compris les dépendances.

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

---

La hauteur maximale des constructions principales ne pourra pas excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble),
- 7 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en niveaux

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques, architecturales ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche et être en harmonie avec le bâti ancien.

Les dispositions édictées par le présent article visent à respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Elles ne pourront être imposées aux projets d'architecture innovante, et pourront de ce fait, faire l'objet d'adaptation, sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

### **11.2. Volumes et façades**

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens proches.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel ainsi que les déblais sont interdits.



### **11.3. Toitures et couvertures**

#### *✓ Types et matériaux de couverture autorisés*

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux versants éventuellement avec croupes, d'une inclinaison minimale de 45° (100%).

Les toitures des constructions en R+1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37° (82%).

Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante, la toiture terrasse, ou à faible pente, végétalisé ou non, pourra être autorisée sous réserve qu'elle ne dépasse pas le mur ancien contre lequel elle est accolée.

Les matériaux autorisés pour la couverture des constructions à usage d'habitation sont :

- les matériaux de type ardoise naturelle ou similaire, petites tuiles plates traditionnelles, tuiles mécaniques vieilles ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimensions identiques.

#### *✓ Traitement des ouvertures*

Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres non visibles de l'extérieur. Pour cela, ils seront soit intégrés dans la maçonnerie, soit dissimulés par des lambrequins.

### **11.4. Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les antennes paraboliques seront disposées, elles aussi, de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, de préférence côté jardin. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faitâges et seront de dimension modeste et de teinte neutre.

Pour les constructions à usage d'activité, le bardage en bois traité aspect brut et la brique sont recommandés.

**Sont interdits :**

- ✓ Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- ✓ La mise en peinture ou en enduit de façades ou de murs en brique apparente en bon état,
- ✓ Les motifs fantaisistes formant un relief et les faux joints,
- ✓ Les bardages en tôle ondulée,
- ✓ Les imitations de matériaux naturels,
- ✓ L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

**11.5. Garages et bâtiments annexes**

Les garages et bâtiments annexes devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale.

Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux. La couverture des garages et bâtiments annexes devra être réalisée :

- avec le même matériau que celui utilisé pour la couverture de la construction principale,
- avec du bac-acier de couleur ardoise ou dans les gris foncés.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale présenteront le plus possible une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue s'ils sont visibles de celle-ci. Dans le cas d'implantation en limite, ils pourront être à une pente.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sont interdits.

**11.6. Clôtures**

Les clôtures devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Côté rue, elles seront constituées soit :

- d'un muret en briques apparentes ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit, d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1.60 mètres. Les grilles au barreaudage vertical seront obligatoires et celles aux motifs compliqués, interdites.
- D'un grillage doublé d'une haie vive constituée d'essences locales.

En limite séparative, les clôtures autorisées seront composées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sont interdites.

En tout état de cause, lorsqu'un mur ancien préexiste, il devra être restauré si besoin, conservé et entretenu, qu'il soit en façade ou en limite latérale.

### **11.7. Dispositions particulières**

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

## **ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

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

Il est exigé :

### Pour les constructions à usage d'habitation

- pour les immeubles collectifs, au moins 1 place par logement. Les parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.
- Pour les logements individuels, deux places de stationnement y compris le garage.

### Pour les établissements d'enseignement

Etablissements de 1er degré : Une place de stationnement par classe.

Etablissements de 2ème degré : Deux places de stationnement par classe.

Pour les écoles maternelles et éventuellement d'autres établissements : Des aires de stationnement d'attente pourront être exigées.

### - Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de services et les activités diverses :

Une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de la surface hors-oeuvre nette la construction.

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre de places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la Municipalité.

- - Tout parking excédant 250 m<sup>2</sup> de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Concernant les clôtures végétales, qu'elles soient sur rue ou en limite de propriété, elles seront composées d'arbustes et de haies d'essences locales. L'utilisation des thuyas et des espèces dérivées est déconseillée. Les essences locales telles, le noisetiers, la viorne, le charme, le troène, l'aubépine, le fusain... sont vivement conseillées.

La plantation d'arbres fruitiers d'essences locales est encouragée.

**Les espaces privés** : Les abris de jardin devront être situés à l'arrière de la construction et seront non visibles des voies publiques.

**Les espaces communs** : les opérations groupées d'habitation et les lotissements doivent comporter des aménagements verts plantés représentant au moins 20 % de la surface non bâtie.

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

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

---

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage, selon les articles L.443-1 et R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé, selon les articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- ✓ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé,
- ✓ les constructions à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- ✓ les constructions en double rideau dans le secteur de Lucy sont interdites.
- ✓ Les éoliennes

### **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

#### **Sont admis sous conditions :**

- ✓ les modifications et les extensions des bâtiments existants, mais sans apport de nuisances supplémentaires pour le voisinage,
- ✓ la reconstruction après sinistre de toute construction, mais dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage,
- ✓ l'installation d'abris de jardins d'une superficie maximale de 10 m<sup>2</sup> et à raison d'un par unité foncière.
- ✓ Dans l'emprise de la zone inondable, au sein du secteur UDi, le règlement applicable est celui du PPRI, mis en annexe du présent règlement, zone bleu clair.
- ✓ Des prescriptions particulières pourront être demandées concernant le risque de coulées de boue
- ✓ La SNCF sera saisie pour toute demande d'autorisations jouxtant la voie ferrée

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

---

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc . Leur largeur minimale sera de 4 mètres d'emprise jusqu'à 3 lots desservis et 6 mètres d'emprise au-delà de 3 lots desservis.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et présenter une largeur minimale de 4 mètres. Leur longueur sera de 50 mètres au maximum.

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

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie suffisante pour recevoir un système d'assainissement individuel, en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

### **4.1. Alimentation en eau potable**

✓ **Eau potable** : toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

## **4.2. Assainissement**

### Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

### Eaux résiduaires des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, 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, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en alignement des voies publiques ou avec un recul si la construction est accompagnée d'une clôture (sans grillage) de la propriété, alignée sur la voie.

Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que le bâtiment existant, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu.

Cette dernière disposition est applicable aux extensions de constructions existantes.

Des dérogations pourront être envisagées pour la construction d'équipement public.

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

---

La distance horizontale entre tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

Des dérogations pourront être envisagées pour la construction d'équipement public.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.



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

---

La hauteur maximale des constructions principales ne pourra pas excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+1+combles),
- 7 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en niveaux

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques, architecturales ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

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

---

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche et être en harmonie avec le bâti ancien.

Les dispositions édictées par le présent article visent à respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Elles ne pourront être imposées aux projets d'architecture innovante, et pourront de ce fait, faire l'objet d'adaptation, sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

### **11.2. Volumes et façades**

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens proches.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel ainsi que les déblais sont interdits.

### **11.3. Toitures et couvertures**

#### *✓ Types et matériaux de couverture autorisés*

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux versants éventuellement avec croupes, d'une inclinaison minimale de 45° (100%).

Les toitures des constructions en R+1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37° (82%).

Les toitures terrasses sont interdites.

Les matériaux autorisés pour la couverture des constructions à usage d'habitation sont :

- les matériaux de type ardoise naturelle ou similaire, petites tuiles plates traditionnelle, tuiles mécaniques vieilles ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimensions identiques.

#### *✓ Traitement des ouvertures*

Toutes les menuiseries extérieures doivent tenir compte de la tonalité des édifices les plus anciens de la commune et de la tradition locale.

Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres non visibles de l'extérieur. Pour cela, ils seront soit intégrés dans la maçonnerie, soit dissimulés par des lambrequins.

### **11.4. Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les antennes paraboliques seront disposées, elles aussi, de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, de préférence côté jardin. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faîtages et seront de dimension modeste et de teinte neutre.

Pour les constructions à usage d'activité, le bardage en bois traité aspect brut et les matériaux de type brique sont recommandés.

**Sont interdits :**

- ✓ Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- ✓ La mise en peinture ou en enduit de façades ou de murs en brique apparente en bon état,
- ✓ Les motifs fantaisistes formant un relief et les faux joints,
- ✓ Les bardages en tôle ondulée,
- ✓ Les imitations de matériaux naturels,
- ✓ L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

**11.5. Garages et bâtiments annexes**

Les garages et bâtiments annexes devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale.

Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux. La couverture des garages et bâtiments annexes devra être réalisée soit :

- avec le même matériau que celui utilisé pour la couverture de la construction principale, soit :
- avec du bac-acier de teinte ardoise ou dans les gris foncé

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue s'ils sont visibles de celle-ci. Dans le cas d'implantation en limite, ils pourront être à une pente.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.

**11.6. Clôtures**

Les clôtures devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Côté rue, elles seront constituées soit :

- d'un muret en matériau de type briques apparentes ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit, d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1.60 mètres. Les grilles au barreaudage vertical sont préconisées et celles aux motifs compliqués, interdites.
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- d'un grillage doublé d'une haie vive constituée d'essences locales.

En limite séparative, les clôtures autorisées seront composées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sont interdites.

En tout état de cause, lorsqu'un mur ancien préexiste, il devra être restauré si besoin, conservé et entretenu, qu'il soit en façade ou en limite latérale.

### **11.7. Dispositions particulières**

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

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

---

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

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

- pour les immeubles collectifs, au moins 1 place par logement. Les parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.

- Pour les logements individuels, 1 place de stationnement.

Des adaptations pourront être apportées à cette norme dans le cas de constructions individuelles implantées à l'alignement, en ordre continu et ne faisant pas partie d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

Pour les établissements d'enseignement

Etablissements de 1er degré : Une place de stationnement par classe.

Etablissements de 2ème degré : Deux places de stationnement par classe.

pour les écoles maternelles et éventuellement d'autres établissements : Des aires de stationnement d'attente pourront être exigées.

- **Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de service et les activités diverses** : Une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de la surface hors-œuvre nette de la construction. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre de places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la Municipalité.

- Tout parking excédant 250 m<sup>2</sup> de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

**ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

Concernant les clôtures végétales, qu'elles soient sur rue ou en limite de propriété, elles seront composées d'arbustes et de haies d'essences locales. L'utilisation des thuyas et des espèces dérivées est déconseillée. Les essences locales telles, le noisetiers, la viorne, le charme, le troène, l'aubépine, le fusain... sont vivement conseillées.

La plantation d'arbres fruitiers d'essences locales est encouragée.

**Les espaces privatifs** : Les abris de jardin devront être situés à l'arrière de la construction et seront non visibles de la voie publique.

**Les espaces communs** : les opérations groupées d'habitation et les lotissements doivent comporter des aménagements verts plantés, notamment en accompagnement de la voirie.

**ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

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

---

Dans toute la zone sont interdites les constructions, installations ou établissements qui par leur destination, leur nature, sont incompatibles avec le maintien du caractère de la zone, notamment :

- ✓ les constructions à usage d'habitation à l'exception du cas prévu à l'article 2,
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage, selon les articles L.443-1 et R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé, selon les articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- ✓ Dans l'emprise de la zone inondable, le règlement applicable est celui du PPRI, mis en annexe du présent règlement, zone bleu foncé.
- ✓ Les éoliennes

### **ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

---

#### **Sont admises sous condition**

- ✓ les habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
- ✓ la mise aux normes des bâtiments existants
- ✓ la reconstruction après sinistre
- ✓ La SNCF sera saisie pour toute demande d'autorisations jouxtant la voie ferrée
- ✓ Dans l'emprise de la zone inondable, le règlement applicable est celui du PPRI, mis en annexe du présent règlement, zone bleu clair.

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

---

#### **3.1. Accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

Leur largeur minimale sera de 6 mètres d'emprise.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

➤ *Eau potable* : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

➤ *Eau à usage non domestique* : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **4.2. Assainissement**

#### Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositifs d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
  - il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

#### Eaux résiduaires des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage

assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, 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, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres en retrait de l'alignement des voies, à l'exception des bâtiments à usage de gardiennage, de loge ou d'accueil.

Des dérogations pourront être envisagées pour la construction d'équipement public.

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

---

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade intéressée, avec un minimum de 5 mètres.

Des dérogations pourront être envisagées pour la construction d'équipement public.



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

---

La largeur entre bâtiments sera au minimum de 4 m

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

**10.1.** La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+Combles).

**10.2.** Pour les constructions à usage d'activités la hauteur ne peut excéder 15m au faîtage, mesurés à partir du terrain naturel sauf contraintes techniques particulières liées à l'activité.

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

### **11.2 Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :**

#### **Volumes et façades**

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens proches.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel ainsi que les déblais sont interdits.

#### **Toitures et couvertures**

##### *✓ Types et matériaux de couverture autorisés*

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux versants éventuellement avec croupes, d'une inclinaison minimale de 45° (100%).

Les toitures des constructions en R+1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37° (82%).

Les toitures terrasses sont interdites.

Les matériaux autorisés pour la couverture des constructions à usage d'habitation sont :

- les matériaux de type ardoise naturelle ou similaire, petites tuiles plates traditionnelle, tuiles mécaniques vieilles ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimensions identiques.

✓ *Traitement des ouvertures*

Toutes les menuiseries extérieures doivent tenir compte de la tonalité des édifices les plus anciens de la commune et de la tradition locale.

Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres non visibles de l'extérieur. Pour cela, ils seront soit intégrés dans la maçonnerie, soit dissimulés par des lambrequins.

**Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les antennes paraboliques seront disposées, elles aussi, de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, de préférence côté jardin. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faitages et seront de dimension modeste et de teinte neutre.

Pour les constructions à usage d'activité, le bardage en bois traité aspect brut et les matériaux de type brique sont recommandés.

**Sont interdits :**

- ✓ Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- ✓ La mise en peinture ou en enduit de façades ou de murs en brique apparente en bon état,
- ✓ Les motifs fantaisistes formant un relief et les faux joints,
- ✓ Les bardages en tôle ondulée,
- ✓ Les imitations de matériaux naturels,
- ✓ L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

### **Garages et bâtiments annexes**

Les garages et bâtiments annexes devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale.

Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux. La couverture des garages et bâtiments annexes devra être réalisée soit :

- avec le même matériau que celui utilisé pour la couverture de la construction principale, soit :
- avec du bac-acier de teinte ardoise ou dans les gris foncé

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue s'ils sont visibles de celle-ci. Dans le cas d'implantation en limite, ils pourront être à une pente.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.

### **Clôtures**

Les clôtures devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Côté rue, elles seront constituées soit :

- d'un muret en matériau de type briques apparentes ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit, d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1.60 mètres. Les grilles au barreaudage vertical sont préconisées et celles aux motifs compliqués, interdites.
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- d'un grillage doublé d'une haie vive constituée d'essences locales.

En limite séparative, les clôtures autorisées seront composées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sont interdites.

En tout état de cause, lorsqu'un mur ancien préexiste, il devra être restauré si besoin, conservé et entretenu, qu'il soit en façade ou en limite latérale.

## **11.3 Pour toutes les autres constructions**

### **Couvertures**

Les couvertures devront être de teinte sombre.

**Sont interdits :**

- Les constructions édifiées en matériaux présentant un caractère précaire
- L'emploi de tôle non peinte
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, ...
- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage et notamment le blanc.

**Clôtures**

Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat. Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sont interdites. Lorsque la clôture est grillagée, elle sera doublée d'une haie vive d'une hauteur au moins égale.

**ARTICLE UI 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

**ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5 % de la surface totale de la parcelle.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres des constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent recevoir un aménagement végétal. Les essences locales telles, le noisetiers, la viorne, le charme, le troène, l'aubépine, le fusain... sont vivement conseillées.

Les installations techniques d'intérêt collectif (transformateurs, réserve incendie, etc ...), les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux, ou enterrées.

**ARTICLE UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Titre IV**

---

### **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

---

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

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

---

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1AU2 et notamment :

- ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage, selon les articles L.443-6 et R.443-7 du Code de l'Urbanisme,
- ✓ L'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé, selon les articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- ✓ Les dépôts de toutes natures,
- ✓ Les constructions à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulation de poids-lourds, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- ✓ La construction de bâtiments à usage agricole,
- ✓ Les éoliennes

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

---

#### **Sont admis sous conditions :**

- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone et respectant la pente naturelle du terrain,
- ✓ Les constructions à usage d'habitations individuelles si elles ne compromettent pas l'aménagement global de la zone et respectent les OAS.
- ✓ Les projets de constructions s'ils sont prévus dans le cadre d'une opération d'ensemble,
- ✓ Les constructions à usage d'activités tertiaires, services et bureaux, commerces, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- ✓ La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général.
- ✓ Des prescriptions particulières pourront être demandées concernant le risque de coulées de boue

- ✓ La SNCF sera saisie pour toute demande d'autorisations jouxtant la voie ferrée

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

---

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur minimale de l'emprise de 4 mètres
- Dans le cas de voies desservant un petit nombre d'habitations où la circulation sera faible, des adaptations aux caractéristiques définies ci-dessus pourront être apportées.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **4.2. Assainissement**

#### Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

#### Eaux résiduaires des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, 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, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.



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

---

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des dérogations pourront être envisagées pour la construction d'équipement public.

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

---

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit en ordre semi-continu (sur au moins une des limites latérales),
- soit en ordre discontinu (sur aucune des limites latérales), de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des dérogations pourront être envisagées pour la construction d'équipement public.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

L'emprise maximale au sol est fixée à 60% (y compris les annexes, garages et dépendances).

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

---

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- un rez-de-chaussée, surmonté d'un niveau, plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble),
- ou 7 mètres du terrain naturel à l'égout du toit, pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques, architecturales ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,

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

---

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche et être en harmonie avec le bâti ancien.

Les dispositions édictées par le présent article visent à respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Elles pourront être écartées pour les projets d'architecture innovante, et pourront de ce fait, faire l'objet d'adaptation, sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

### **11.2. Volumes et façades**

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens proches.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel ainsi que les déblais sont interdits.

### **11.3. Toitures et couvertures**

#### *✓ Types et matériaux de couverture autorisés*

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux versants éventuellement avec croupes, d'une inclinaison minimale de 45° (100%).

Les toitures des constructions en R+1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37° (82%).

Les toitures terrasses sont interdites.

Les matériaux autorisés pour la couverture des constructions à usage d'habitation sont :

Les matériaux de type ardoise naturelle ou similaire, petites tuiles plates traditionnelle, tuiles mécaniques vieillies ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimensions identiques. Les teintes seront foncées.

✓ Traitement des ouvertures

Toutes les menuiseries extérieures doivent tenir compte de la tonalité des édifices les plus anciens de la commune et de la tradition locale.

Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres non visibles de l'extérieur. Pour cela, ils seront soit intégrés dans la maçonnerie, soit dissimulés par des lambrequins.

**11.4. Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les antennes paraboliques seront disposées, elles aussi, de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, de préférence côté jardin. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faîtages et seront de dimension modeste et de teinte neutre.

Pour les constructions à usage d'activité, le bardage vertical en bois traité aspect brut est recommandé.

**Sont interdits :**

- ✓ Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- ✓ La mise en peinture ou en enduit de façades ou de murs en brique apparente,
- ✓ Les motifs fantaisistes formant un relief et les faux joints,
- ✓ Les bardages en tôle ondulée,
- ✓ Les imitations de matériaux naturels,

✓ L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

### **11.5. Garages et bâtiments annexes**

Les garages et bâtiments annexes devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale.

Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux. La couverture des garages et bâtiments annexes devra être réalisée soit :

- avec le même matériau que celui utilisé pour la couverture de la construction principale, soit :
- avec des matériaux de type bac-acier de teinte ardoise ou dans les gris foncé

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue s'ils sont visibles de celle-ci. Dans le cas d'implantation en limite, ils pourront être à une pente.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.

### **11.6. Clôtures**

Les clôtures devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Côté rue, elles seront constituées soit :

- d'un muret en briques apparentes ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit, d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1.60 mètres. Les grilles au barreaudage vertical seront obligatoires et celles aux motifs compliqués, interdites.
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.60 m.
- d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales

En limite séparative, les clôtures autorisées seront composées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sont interdites.

### **11.7. Dispositions particulières**

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

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

---

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

### Pour les constructions à usage d'habitation

- pour les immeubles collectifs, au moins 1 place par logement. Les parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.

- Pour les logements individuels, deux places de stationnement y compris le garage.

### Pour les établissements d'enseignement

Etablissements de 1er degré : Une place de stationnement par classe.

Etablissements de 2ème degré : Deux places de stationnement par classe.

pour les écoles maternelles et éventuellement d'autres établissements : Des aires de stationnement d'attente pourront être exigées.

- **Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de service et les activités diverses** : Une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de la surface hors-oeuvre la construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre de places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la Municipalité.

- Tout parking excédant 250 m<sup>2</sup> de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

Concernant les clôtures végétales, qu'elles soient sur rue ou en limite de propriété, elles seront composées d'arbustes et de haies d'essences locales.

L'utilisation des thuyas et des espèces dérivées est déconseillée. Les essences locales telles, le noisetiers, la viorne, le charme, le troène, l'aubépine, le fusain... sont vivement conseillées.

La plantation d'arbres fruitiers d'essences locales est encouragée.

**Les espaces privés** : les abris de jardins devront être situés à l'arrière de la construction.

**Les espaces communs** : les opérations groupées d'habitation et les lotissements doivent comporter des aménagements verts plantés représentant au moins 20 % de la surface non bâtie..

### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI**

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

---

- 1° / Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de l'article 1AUI 2,
- 2° / L'ouverture de toute carrière,
- 3° / Les campings et les caravanings,
- 4° / Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public sous réserve de l'article 1AUI 2.
- 5° / Les dépôts à l'air libre, les bennes et les cuves en façades de R.D. 692.
- 6/ Les éoliennes

### **ARTICLE 1AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

- 1° / Les constructions affectées aux services généraux ou destinées au logement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements.
- 2° / Les services tertiaires, sociaux, sportifs et de loisirs directement liés aux activités locales.
- 3° / Les activités dont la nature exclut l'insertion en zone urbaine à vocation dominante d'habitation.
- 4° / Les dépôts de résidus et déchets provenant de la fabrication et destinés à être récupérés ou enlevés, et les autres matériaux fabriqués, issus de l'activité de la zone, sous condition qu'ils soient masqués à la vue et qu'ils ne causent aucune gêne pour le voisinage.
- 5° / Certaines activités ou installations soumises à autorisation préalable par la loi du 19 juillet 1976 et ses textes d'application qui, par leurs nuisances, leur aspect ou leur nature seraient susceptibles de causer une gêne pour le voisinage, la circulation ou porter atteinte au milieu naturel.
- 6° / Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone.
- 7 / les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général.

### **ARTICLE 1AUI 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et avoir une largeur d'au moins 3 m sur la voie publique ou privée.

Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées desservant les terrains industriels devront avoir une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur. L'emprise totale de la voie (trottoir compris) doit être, au minimum, égale à 10 m.

## **ARTICLE 1AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### 1° / Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable, après avis des services compétents.

### 2° / Alimentation en eau industrielle

L'alimentation en eau industrielle par captage ou forage particulier susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement les besoins prévisibles, est permise mais doit être faite en accord avec les services compétents.

### 3° / Assainissement

#### Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

#### Eaux résiduaires des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage



assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, 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, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 1AUI 5 – CARACTERIS-TIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Les constructions devront être réalisées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies de desserte de la zone.

Des dérogations pourront être envisagées pour la construction d'équipement public.

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

---

L'implantation sur limites séparatives n'est possible que lorsque l'emprise au sol totale des bâtiments accolés ne dépasse pas 1500m<sup>2</sup>.

Dans les autres cas, l'implantation sur limites séparatives est interdite et la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.
- aucune construction industrielle ne sera implantée à moins de 20 mètres de la limite des zones d'habitation périphériques.

Des dérogations pourront être envisagées pour la construction d'équipement public.

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

---

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que :

- entre deux bâtiments, la distance ne soit jamais inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4 mètres et que l'espace libre soit conçu de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie,
- entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, la distance ne soit pas inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum 4 mètres.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 1AUI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale au point le plus haut des bâtiments d'activités est limitée à 10 mètres ; Celle des autres bâtiments n'excèdera pas 7 mètres à l'égout.

Les adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques, par les services compétents, après consultation éventuelle de la commission des sites.

#### **ARTICLE 1AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage urbain.

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, 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.

Les services chargés du permis de construire pourront exiger un dossier justifiant d'une bonne intégration du bâtiment à édifier au site naturel ou construit. Ce dossier pourra éventuellement être soumis à la Commission des Sites.

Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings,
- les murs frontons,
- les surfaces réfléchissantes.

Les volumes seront les plus simples possibles. Les formes devront être harmonisées notamment au niveau des toitures, les acrotères s'ils existent devront faire le tour complet du bâtiment, les toitures, les terrasses seront obligatoires pour le volume principal du bâtiment d'activités, les volumes secondaires pourront accepter des toitures à 1 ou 2 pans ; dans ce cas, les matériaux de couverture doivent être de ton noir ardoise, brun ou vert foncé.

Les matériaux de façade devront être de couleurs aux tons pastels, les couleurs vives et le blanc sont interdits. Les menuiseries et divers bandeaux dont l'acrotère pourront être réalisés dans d'autres couleurs.

Les teintes doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.

Les constructions annexes et maisons de gardiennage doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

Clôtures :

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

Les piliers d'extrémité seront obligatoirement mitoyens.

Les clôtures seront constituées de treillis soudés de teinte « vert foncé » dont la hauteur maximale est fixée à 2.20 m, les murs bahuts sont interdits.

## **ARTICLE 1AUI 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Pour chaque parcelle, il doit être aménagé les aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.

- Il est exigé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de la surface hors-œuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être adapté selon l'activité et le nombre d'employés et de visiteurs.
- En outre, si une surface de vente est annexée à l'établissement, il devra être prévu une surface de stationnement au moins égale au double de la surface de vente considérée, cette norme pouvant être réduite avec l'accord des services compétents s'il est admis que la nature de l'établissement n'est pas susceptible d'induire un nombre important de visiteurs. En tout état de cause, la surface de parking ne pourra être inférieure à 60 % de la surface de vente considérée.
- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il est exigé 1,5 place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de bureau hors-œuvre nette construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

Tout parking excédant 250 m<sup>2</sup> de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement (plantés seuls ou en îlot).

Les aires de stockage de véhicules ou autres matériaux fabriqués doivent être entourées d'un bon écran de verdure.

## **ARTICLE 1AUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

La composition des espaces libres et espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.

La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5 % de la surface totale de la parcelle.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences régionales. Les essences locales telles, le noisetiers, la viorne, le charme, le troène, l'aubépine, le fusain... sont vivement conseillées.

La surface non construite et, en particulier, les marges de reculement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Il peut être imposé la création de rideaux d'arbres à hautes tiges dans les espaces libres intérieurs, en ce qui concerne les activités, bâtiments ou installations qui, par leur bruit, leurs odeurs leurs émanations ou leur aspect, seraient de nature à nuire au voisinage.

Les dépôts de matériaux, véhicules ou autres liés aux activités de la zone doivent être entourés d'un écran de verdure (haie et plantations de haute tige) de hauteur suffisante pour les masquer à la vue.

## **ARTICLE 1AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A DE LA ZONE 2 AU**

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2AU2.

### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

**Sont admis sous conditions :**

- ✓ les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone et respectant la pente naturelle du terrain,
- ✓ la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général.

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions autorisées par l'article 2AU2 doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des dérogations pourront être envisagées pour la construction d'équipement public.

### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions autorisées par l'article 2AU2 doivent être édifiées :

- soit en ordre semi-continu (sur au moins une des limites latérales),
- soit en ordre discontinu (sur aucune des limites latérales), de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des dérogations pourront être envisagées pour la construction d'équipement public.

#### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECTS EXTERIEURS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Titre V**

# **Dispositions applicables aux zones agricoles**

---



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

---

### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ✓ les constructions non liées aux activités agricoles,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage, selon les articles L.443-1 et R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé, selon les articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

---

### **Sont admis sous conditions :**

- ✓ les constructions à usage d'habitation, de commerce ou de bureau liées à une exploitation agricole,
- ✓ les constructions liées à la diversification des activités agricoles,
- ✓ la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général,
- ✓ les carrières,
- ✓ les éoliennes,
- ✓ la reconstruction des bâtiments sinistrés (hormis les habitations légères de loisirs), mais affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre nette correspondant à celle détruite,
- ✓ les aménagements et extensions des constructions liées à une exploitation agricole,
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises.
- ✓ les commerces des produits liés à l'activité agricole.
- ✓ les extensions (dans la limite de 30%) des constructions existantes à usage d'habitation.
- ✓ le changement de destination des bâtiments liés à l'agritourisme.
- ✓ La SNCF sera saisie pour toute demande d'autorisations jouxtant la voie ferrée

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

---

Pour recevoir les constructions ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation de sols envisagé et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

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

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **4.2. Assainissement**

✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

#### ***4.3 Electricité – Téléphone***

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain ou un réseau en façade, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres en retrait de l'alignement des voies de circulation.

D'autres implantations sont possibles pour la construction d'ouvrages publics et d'équipements d'intérêt général.

Des dérogations pourront être envisagées pour la construction d'équipement public.

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

---

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade intéressée, avec un minimum de 5 mètres.

Des dérogations pourront être envisagées pour la construction d'équipement public.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus comble éventuel (R+1+Combles).

La hauteur au faitage des autres constructions ne peut excéder 15 mètres, mesurés à partir du terrain naturel sauf contraintes techniques liées à l'activité.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- les éoliennes

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

---

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche et être en harmonie avec le bâti ancien.

Les dispositions édictées par le présent article visent à respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.

## **11.2. Volumes et façades**

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens proches.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel ainsi que les déblais sont interdits.

## **11.3. Toitures et couvertures**

### *✓ Types et matériaux de couverture autorisés*

#### *Pour les maisons d'habitation :*

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux versants éventuellement avec croupes, d'une inclinaison minimale de 45° (100%).

Les toitures des constructions en R+1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37° (82%).

Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante, la toiture terrasse, ou à faible pente, végétalisée ou non, pourra être autorisée sous réserve qu'elle ne dépasse pas le mur ancien contre lequel elle est accolée.

#### *Pour l'ensemble des constructions :*

Les matériaux de couverture autorisés seront en harmonie avec le bâti existant et seront de teinte sombre (couleur ardoise).

### *✓ Traitement des ouvertures*

Toutes les menuiseries extérieures doivent tenir compte de la tonalité des édifices les plus anciens de la commune et de la tradition locale.

Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres non visibles de l'extérieur. Pour cela, ils seront soit intégrés dans la maçonnerie, soit dissimulés par des lambrequins.

## **11.4. Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de

continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les antennes paraboliques seront disposées, elles aussi, de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, de préférence côté jardin. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faitages et seront de dimension modeste et de teinte neutre.

Pour les constructions à usage d'activité, le bardage en bois traité aspect brut et la brique sont recommandés.

Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- l'emploi de tôle non peinte,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que les carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.,
- les surfaces réfléchissantes,
- les couleurs vives ou apportant des notes discordantes dans l'environnement et le paysage.

### **11.5. Garages et bâtiments annexes**

Les garages et bâtiments annexes devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale.

Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux. La couverture des garages et bâtiments annexes devra être réalisée soit :

- avec le même matériau que celui utilisé pour la couverture de la construction principale,
- avec du bac-acier de teinte ardoise ou dans les gris foncé

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue s'ils sont visibles de celle-ci. Dans le cas d'implantation en limite, ils pourront être à une pente.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.

### **11.6. Clôtures**

Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat. Les clôtures seront, en bordure des voies, de style sobre et dépouillé et seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales non résineuses (ex : charmilles, troènes ; cornouillers, noisetiers)

Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées cependant, les clôtures constituées de plaques béton sont interdites.

### **11.7. Dispositions particulières**

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

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

Des plantations d'accompagnement seront obligatoires pour toutes les nouvelles constructions. Les essences locales telles, le noisetiers, la viorne, le charme, le troène, l'aubépine, le fusain... sont vivement conseillées.

L'abattage des haies existantes est interdit.

## **ARTICLE A 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Titre VI**

### **Dispositions applicables aux zones naturelles**

---



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

---

### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:**

- ✓ Les constructions de toute nature,
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage, selon les articles L.443-1 et R.443-1 du Code de l'Urbanisme excepté dans le secteur NI,
- ✓ L'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé, selon les articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- ✓ Les dépôts de toute nature,
- ✓ Les constructions à usage d'activité,
- ✓ Les constructions à usage d'habitation,
- ✓ Les éoliennes,
- ✓ Dans le **secteur NI**, toute construction et installation, à l'exception de celles visées à l'article N2.

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

---

### **Sont admis sous conditions :**

- ✓ au sein de la zone inondable, sont seulement autorisées les constructions et extensions énumérées dans le règlement du PPRI, zones rouge, bleu clair et bleu foncé, joint en annexe
- ✓ Les antennes paraboliques invisibles depuis l'espace public
- ✓ les aménagements et les extensions limitées de l'ordre de 30 % des constructions existantes,
- ✓ la construction de garages et bâtiments annexes liés à une habitation,
- ✓ la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage,
- ✓ la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général,
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises,
- ✓ **dans le secteur NI**, des aménagements légers liés aux loisirs, aux activités sportives et à la détente, des aménagements liés aux activités de camping.
- ✓ les extensions des bâtiments existants (dans la limite de 30%).
- ✓ Des prescriptions particulières pourront être demandées concernant le risque de coulées de boue
- ✓ La SNCF sera saisie pour toute demande d'autorisations jouxtant la voie ferrée

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

---

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si : Pour recevoir les constructions ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation de sols envisagé et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

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

---

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### **4.2. Assainissement**

- ✓ **Eaux usées domestiques** (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

#### ***4. 3 Electricité – Téléphone***

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres en retrait de l'alignement des voies.

En cas de rénovation, d'extension ou de reconstruction d'un immeuble déjà implanté, la construction nouvelle peut être édifiée avec le même recul.

Des dérogations pourront être envisagées pour la construction d'équipement public.

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

---

Les constructions pourront être implantées en limite de propriété.

Si elles ne le sont pas, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite parcellaire ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Des dérogations pourront être envisagées pour la construction d'équipement public.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 10 mètres au faîtage, mesurés à partir du terrain naturel.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

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

---

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche et être en harmonie avec le bâti ancien.

Les dispositions édictées par le présent article visent à respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.

### **11.2. Volumes et façades**

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens proches.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel ainsi que les déblais sont interdits.

### **11.3. Toitures et couvertures**

✓ *Types et matériaux de couverture autorisés*

*Pour les maisons d'habitation :*

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux versants éventuellement avec croupes, d'une inclinaison minimale de 45° (100%).

Les toitures des constructions en R+1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37° (82%).

Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante, la toiture terrasse, ou à faible pente, végétalisée ou non, pourra être autorisée sous réserve qu'elle ne dépasse pas le mur ancien contre lequel elle est accolée.

*Pour l'ensemble des constructions :*

Les matériaux de couverture autorisés seront en harmonie avec le bâti existant et seront de teinte sombre (couleur ardoise).

✓ *Traitement des ouvertures*

Toutes les menuiseries extérieures doivent tenir compte de la tonalité des édifices les plus anciens de la commune et de la tradition locale.

Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres non visibles de l'extérieur. Pour cela, ils seront soit intégrés dans la maçonnerie, soit dissimulés par des lambrequins.

**11.4. Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les antennes paraboliques seront disposées, elles aussi, de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique, de préférence côté jardin. En cas de fixation sur les murs des constructions, elles ne pourront excéder la hauteur des faitages et seront de dimension modeste et de teinte neutre.

Pour les constructions à usage d'activité, le bardage en bois traité aspect brut est recommandé.

Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- l'emploi de tôle non peinte,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que les carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.,
- les surfaces réfléchissantes,
- les couleurs vives ou apportant des notes discordantes dans l'environnement et le paysage et notamment le blanc.

### **11.5. Garages et bâtiments annexes**

Les garages et bâtiments annexes devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale.

Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux. La couverture des garages et bâtiments annexes devra être réalisée soit :

- avec le même matériau que celui utilisé pour la couverture de la construction principale,
- avec du bac-acier de teinte ardoise ou dans les gris foncé

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue s'ils sont visibles de celle-ci. Dans le cas d'implantation en limite, ils pourront être à une pente.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.

### **11.6. Clôtures**

Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront, en bordure des voies, de style sobre et dépouillé et seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales non résineuses (ex : charmilles, troènes ; cornouillers, noisetiers)

Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées cependant, les clôtures constituées de plaques béton sont interdites.

### **11.7. Dispositions particulières**

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

Dans le **secteur NI** , les installations pourront adopter une structure en bois.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

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

La plantation d'espèces locales est obligatoire en accompagnement des constructions. L'utilisation des thuyas et des espèces dérivées est déconseillée. Les essences locales telles, le noisetiers, la viome, le charme, le troène, l'aubépine, le fusain... sont vivement conseillées.

Le défrichage des haies existantes est interdit.

### **ARTICLE N 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Titre VII**

### **Dispositions applicables aux espaces boisés classés**

---



- **Caractère des terrains**

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

- **Article L 130 -1 du code de l'Urbanisme ( L. no 93-24, 8 janv. 1993, art. 3-IV et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, VIII)**

Les « plans locaux d'urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-I).

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-II et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, IX, 1o) Dans les bois, forêts ou parcs situés « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit » 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 aux dispositions de l'article 6 de la loi no 63-810 du 6 août 1963 ;

- 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.

( L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 68-VII, mod. par L. no 83-663, 22 juill. 1983, art. 105) (\*)

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III et IX 2o) Dans les communes où un « plan local d'urbanisme » a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi no 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et « à l'article L. 421-2-4 », la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

• **Article L 130 -2 du code de l'Urbanisme** : ( L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-III et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, X)

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par « un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé » comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

( L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, XI) Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du « schéma de cohérence territoriale », ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

**SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 104 HECTARES**

# ANNEXE 1

## Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

Au document graphique n° 4.2.B, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

**- ARTICLE R.123.32 DU CODE DE L'URBANISME, rappelé ci-dessous :**

---

Sous réserve des dispositions de l'article L.423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme.

"La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

"La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L.123.9.

"Le Maire transmet la demande, dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la collectivité ou service public bénéficiaire de la réserve.

"La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L.123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu ou à proximité du bien, visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le Département. Il doit préciser, en caractères apparents, que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi, elles seront déchues de tous droits à l'indemnité. Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

"La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L.123.9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où est situé le bien. Le Maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postal ou de la décharge à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou l'utilisation du sol.

Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunale serait compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au Président de l'établissement public aux fins de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme.

"L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au Plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

"En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire".

**- ARTICLE L.123.17 ET L.230.1 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :**

---

(Loi n° 86.13 du 6 janvier 1986 - article 9 (2)).

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le Plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

"Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

"La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes; Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective sur l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

"La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

"A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain.

Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L.13.15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du Plan Local d'Urbanisme, de la modification ou de la révision dudit Plan instituant l'emplacement réservé.

"Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

"Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan Local d'Urbanisme, peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13.10 et L.13.11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique."Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté n'a pas fait obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

"L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12.3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

"Les dispositions de l'article L.221.2 sont applicables aux terrains réservés par un Plan Local d'Urbanisme et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

**- ARTICLE L.423.1 à L.423.5 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :**

---

**- Permis de Construire à titre précaire.**

"Lorsqu'un emplacement est réservé par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert et que la construction à édifier a un caractère précaire, le Permis de Construire peut exceptionnellement être accordé sur avis favorable de la Commission Départementale de l'Urbanisme et de la collectivité intéressée à l'opération.

"L'arrêté accordant le Permis de Construire prescrit, s'il y a lieu, l'établissement aux frais du demandeur et par voie d'expertise contradictoire d'un état descriptif des lieux et, le cas échéant, d'une évaluation sommaire du ou des fonds de commerce ou d'industrie dont la construction est susceptible de permettre le développement ou la transformation."Cet arrêté peut également fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever sans indemnité la construction autorisée."En cas d'acquisition ultérieure par l'Etat, par une collectivité publique ou un établissement public, il n'est pas tenu compte de la valeur des constructions précaires ainsi autorisées, ni de la valeur ou de l'augmentation de valeur des fonds de commerce ou d'industries dont ces constructions auraient permis la création, le développement ou la transformation.

"Les frais de démolition ou d'enlèvement de la construction sont à la charge du propriétaire. Ils viennent en déduction des indemnités, auxquelles il peut prétendre.

"Toutefois, si l'arrêté accordant le Permis de Construire a fixé un délai déterminé pour l'enlèvement de la construction et que l'acquisition intervienne avant l'expiration dudit délai, une indemnité proportionnelle au délai qui reste à courir par rapport au délai prévu est accordée.

"Le Permis de Construire peut être accordé dans les conditions prévues aux articles précédents, pour des constructions précaires à usage industriel à édifier dans les zones affectées à un autre usage par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

"En ce cas, la délivrance du Permis de Construire peut être subordonnée à l'engagement du pétitionnaire d'enlever sans indemnité non seulement les bâtiments à édifier mais aussi les bâtiments existants.

"Nonobstant toutes dispositions contraires et sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article L.423.4, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application des articles précédents ne peuvent prétendre à aucune indemnité.

"Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après l'intervention de l'arrêté du Permis de Construire sur des bâtiments existants à cette date que le pétitionnaire s'engage à enlever en application de l'article L.423.4. "A peine de nullité et ce, sans préjudice de réparation civile s'il y a lieu, tout acte portant vente, location ou constitution de droits réels sur des bâtiments frappés de précarité en application des dispositions qui précèdent doit mentionner le caractère précaire desdites constructions".

## Liste des réserves publiques

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- \* L'affectation future des terrains.
- \* La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- \* la surface

ER	Affectation future	Destinataire	Surfaces
N°1	Voie d'accès	Commune	220m <sup>2</sup>
N°2	Élargissement voirie et école	Commune	1 590 m <sup>2</sup>
N°3	Voie d'accès	Commune	110 m <sup>2</sup>
N°4	Voie d'accès	Commune	380 m <sup>2</sup>
N°5	Voie d'accès	Commune	390 m <sup>2</sup>
N°6	Voie d'accès et élargissement voirie	Commune	2 100 m <sup>2</sup>
N°7	Agrandissement du cimetière	Commune	3 700 m <sup>2</sup>
N°8	Voie d'accès	Commune	565 m <sup>2</sup>
N°9	Voie d'accès	Commune	630 m <sup>2</sup>
N°10	Voie d'accès	Commune	270 m <sup>2</sup>
N°11	Voie d'accès	Commune	260 m <sup>2</sup>
N°12	Voie d'accès	Commune	420 m <sup>2</sup>
N°13	Voie d'accès	Commune	430 m <sup>2</sup>
N°14	Agrandissement du cimetière de Lucy	Commune	380 m <sup>2</sup>
N°15	Voie d'accès	Commune	310 m <sup>2</sup>
N°16	Voie d'accès	Commune	180 m <sup>2</sup>
<b>Total emplacements réservés</b>			<b>11 850 m<sup>2</sup></b>