

Département de l'Yonne

# VILLE DE TONNERRE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MISE EN COMPATIBILITE N°1

### *Règlement*

PLU approuvé par D.C.M. du 23 mai 2006
Modification n°1 approuvée par D.C.M. du 29 février 2008
Modification n°2 approuvée par D.C.M. du 18 décembre 2009
Révisions simplifiées n°1, 2, 3 approuvée par D.C.M. du 18 décembre 2009
Modification n°2 approuvée par D.C.M. du 16 mars 2012
Mise en compatibilité n°1 approuvée par D.C.M. du

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du

Approuvant la mise en compatibilité n°1 du P.L.U.

A Tonnerre le :

Le Maire

# TITRE I

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### **ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques (particuliers) comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de TONNERRE.

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

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du Livre I, titre I, chapitre I du Code de l'Urbanisme (partie réglementaire) à l'exception :
  - a) des prescriptions formulées au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières et figurant, à titre indicatif, sur le plan annexé au dossier.
  - b) des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.21 du code de l'urbanisme :
    1. Article 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. 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.
    2. Article R 111.3.2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
    3. Article R 111.4 - 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 difficiles 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 de 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) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
  - b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus ;
  - c) 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.
4. Article R 111.14.2 - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la Loi n° 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.
  5. Article R 111.21 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les articles L 111.10 et L 421.4 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, restent applicables nonobstant les dispositions du présent plan local d'urbanisme.

3. Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme

Article L 111.1.4 - En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Article L 332.6 - Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

- 1) Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 A du code général des impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 ;
- 2) Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 ;
- 3) La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L. 332 - 15 ;
- 4) Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

4. Demeurent applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Code de la Santé Publique
- Code Civil
- Code de l'Environnement
- Code du patrimoine
- Code de la Construction et de l'Habitation
- Code de la Voirie Routière
- Code des Communes
- Code Forestier
- Code Minier
- Règlement Sanitaire Départemental

5. Vestiges archéologiques : toutes les demandes de permis de construire, de démolir, de déclaration de travaux, d'autorisation d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir et de décision de réalisation de zone d'aménagement concerté d'une emprise au sol supérieure à 100 m<sup>2</sup>, sur les terrains inclus dans les 4 zones archéologiques définies par arrêté du Préfet de Région du 30 novembre 2004 (Oppidum et centre bourg médiéval : « Centre bourg » ; Nécropole protohistorique : « les Petits Jumeriaux » ; Installations gallo-romaines : « le Petit Béru » ; Installations gallo-romaines : « les Bréviandes »), devront être transmises au préfet de Région (DRAC).

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

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

- Les zones urbaines (article R 123.5 du Code de l'Urbanisme) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

Chapitre I - la zone UA qui comprend les secteurs UAa, UAI1 et UAI2

Chapitre II - la zone UB qui comprend les secteurs UBa, UBb UBh, UBI1, Ubi2, UBhi1 et UBhi2

Chapitre III - la zone UC qui comprend les secteurs UCi1 et UCi2

Chapitre IV - la zone UD

Chapitre V - la zone UE qui comprend les secteurs UEi1 et UEi2

- Les zones à urbaniser (article R 123.6 du Code de l'Urbanisme) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du Titre III du présent règlement sont :

Chapitre I - la zone AU

Chapitre II - la zone AU1 qui comprend les secteurs AU1v AU1 EVSc et AU1po

Chapitre III - la zone AU1E qui comprend les secteurs AU1Epo, AU1Epoi2 et AU1Ez

- La zone agricole (article R 123.7 du Code de l'Urbanisme) à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du Titre IV du présent règlement est :

Chapitre I - la zone A qui comprend les secteurs Aa, Aaa Ai1 et Ai2

- La zone naturelle et forestière (article R 123.8 du Code de l'Urbanisme) à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du Titre V du présent règlement sont :

Chapitre I - la zone N qui comprend les secteurs Na, Ni1, Ni2, Nai1, Nai2.

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

Conformément à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, "les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes". Ces adaptations mineures ne peuvent porter que sur l'application des règles 3 à 13, des titres 2, 3, 4 et 5 dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'urbanisme).

### **ARTICLE DG 5 - RAPPELS DE PROCEDURE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

La dérogation accordée par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire doit intervenir dans l'année suivant la date du sinistre (article L.123.5 du Code de l'Urbanisme).

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L421.5 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.111.3 du Code de l'Urbanisme).

Des conditions spéciales peuvent être imposées si le terrain est exposé à un risque (inondation, érosion, affaissement, éboulement).

Le permis peut être refusé si la construction est susceptible d'être exposée à des nuisances graves, ou si la construction est susceptible de compromettre la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **ARTICLE DG 6 - RAPPELS DE PROCEDURE**

1. Un Droit de Préemption Urbain a été institué par délibération du Conseil Municipal du 23 mai 2006 sur les zones urbaines UA, UB, UC, UE et sur les zones à urbaniser, AU, AUE, AU1 et AU1E.
2. Un Droit de Préemption Urbain Renforcé a été institué par délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 2003 sur le centre-ville tel que délimité par la zone UA.
3. Les coupes et abattages d'arbres (Cf. annexes définitions de base) sont soumis à autorisation hors des zones U (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)
4. Les défrichements, coupes et abattages d'arbres (Cf. annexes définitions de base) sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme)
5. Dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques (champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit) et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites (sites inscrits ou proposés pour le classement, zones de protection autour des monuments naturels et des sites) les démolitions sont soumises à permis de démolir (L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme). Les périmètres de ces zones sont précisés en dans les documents annexes du PLU relatifs aux servitudes d'utilité publique annexes.
6. Les saillies des constructions implantées à l'alignement des voies publiques et privées (Cf. annexes définitions de base) devront faire l'objet d'une autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de la voirie.

#### **ARTICLE DG 7 - BATIMENTS PROTEGES**

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme, sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt du bâtiment.

#### **ARTICLE DG 8 – ZONAGE ARCHEOLOGIQUE**

La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis au titre de l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les 4 types de zone affectée d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communal. Ces zones géographiques sont définies sur la carte archéologique annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

- En application de l'arrêté préfectoral n°2004-243 portant délimitation de zonage archéologique de la commune de Tonnerre,
- En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'Archéologie (39 rue de la Vannerie – 21000 Dijon ; Tel : 03.80.68.50.18
- Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1)
- Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a la connaissance. »

**ARTICLE DG 9 – ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1 7°**

Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments boisés à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1 7° sont soumises à autorisation.

Les éléments bâtis à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1 7° sont dans le champ d'application du permis de démolir (art R 123-11).

**ARTICLE DG 10 – CLOTURES**

Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R 421-12) instituée par délibération municipale

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES dites zones U**

## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

La zone UA recouvre l'espace urbain à caractère central, où se côtoient l'habitat, les activités commerciales et de services publics ou privés, et les parties les plus denses des hameaux de Vaulichères et des Mulots. Elle est caractérisée par un parcellaire très étroit et des bâtiments construits en ordre continu.

Elle comprend :

- un secteur UAa correspondant au hameau des Mulots où des prescriptions spécifiques sont édictées en matière d'assainissement.
- un secteur UAi1 correspondant aux quartiers soumis à un risque d'inondabilité fort ou très fort où les constructions nouvelles sont interdites.
- un secteur UAi2 correspondant aux quartiers soumis à un risque d'inondabilité moyen, où il demeure possible de construire sous réserve d'application de prescriptions particulières.

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

Sont interdits :

1. Les dépôts de véhicules soumis à autorisation au titre de l'article R 421-19 pour les dépôts accueillant plus de 50 unités et R421-23 pour les dépôts contenant de 10 à 49 unités.
2. Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à autorisation au titre de l'article R 123-11, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.
  - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets (pneus usés, vieux chiffons, ordures...) dès qu'ils sont établis pour plus de trois mois.
3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
4. Les terrains de campings ou de stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs définie par les articles R 111-31 et R 111-32 du Code de l'Urbanisme.
6. La construction de nouveaux bâtiments agricoles.
7. En UAi1, tous remblais, tous travaux, constructions, plantations de haies et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux autorisés en UA 2/3.
8. En UAi2, l'aménagement pour l'habitation de nouvelles surfaces situées au-dessous de la cote de référence.

#### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme

1. Les installations classées nouvelles, l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, si elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous réserve que :
  - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, ...);
  - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;

2. Les établissements artisanaux et les entrepôts, s'ils ne génèrent pas de gêne pour l'habitat (nuisances auditives, olfactives, mouvements importants de circulation).
3. Les constructions, aménagement et installations techniques de toute nature nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire dans la mesure où elles prennent en compte le caractère urbanistique et architectural environnant.
4. En UAi1 et UAi2, sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques et ne pas en provoquer de nouveaux et sous réserve du respect des prescriptions générales :
  - Les surélévations des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol et à condition de ne pas aboutir à la création de nouveaux logements. Les constructions à usage d'habitation devront comporter un niveau-refuge, accessible de l'intérieur, placé au moins 0,50m au-dessus de la cote de référence ;
  - Les déblais ;
  - Les réseaux d'irrigation et de drainage et leurs équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
  - Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes et de câbles sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux et en avertisse le public par une signalisation efficace ;
  - Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences des risques, à condition de ne pas les aggraver en d'autres lieux ;
  - Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation, à condition de respecter l'emprise au sol initiale ;
  - Les citernes, cuves et fosses à condition qu'elles soient suffisamment enterrées ou lestées ou surélevées pour résister à la crue de référence et que l'orifice de remplissage soit situé au-dessus de la cote de référence. Les événements devront être situés au moins 1 m au-dessus de la cote de référence ;
  - Les espaces verts, les aires de jeux et de sports. En UAi1 ils devront être réalisés sans remblais ni constructions et en tenant compte des diverses prescriptions pour les secteurs UAi1.
5. En UAi2, sont autorisés :
  - La création de sous-sols au-dessous de la cote de référence à condition qu'ils comprennent des aménagements spécifiques tels que cuvelage et / ou dispositif automatique d'épuisement assurant la mise hors d'eau pour la crue de référence. A défaut, le niveau du premier plancher doit être situé au-dessus de la cote de référence. Toutes les constructions et installations doivent être fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, tassements ou érosions localisées et les fondations des murs doivent comporter une arase étanche entre la cote de référence et le premier plancher ;
  - Les remblais qui font l'objet de mesures compensatoires déterminées par une étude appropriée ;
  - Les clôtures, si elles assurent la transparence hydraulique, conformément au règlement du PPRI.

### **ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OU VERTES AU PUBLIC**

#### **1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles 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.

#### **2 - VOIRIE**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel municipal de voirie.

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

### **ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

En UAi2, les réseaux de toute nature situés au-dessous de la cote de référence devront être étanches ou déconnectables, et les réseaux de chaleur devront être équipés d'une protection thermique insensible à l'eau.

#### **1 - EAU**

##### **a) Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Tout branchement devra être conforme aux normes en vigueur définies par le décret 89.3 du 3 janvier 1989 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles.

##### **b) Eau incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par un poteau normalisé de 100 mm de diamètre et un réseau d'eau capable de fournir 17 l/s aux hydrants. Le nombre et l'emplacement de ces hydrants seront soumis à l'avis du Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

Tout dispositif d'assainissement doit être prévu pour une collecte séparée des eaux pluviales et des eaux usées.

En UAi1 et UAi2, les installations d'assainissement devront être réalisées de telles sortes qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommages lors des crues.

##### **a) Eaux usées**

Hormis en secteur UAa, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En secteur UAa, toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'espaces libres pour accueillir un lit d'épandage et une fosse toutes eaux. Ces équipements doivent au minimum avoir les caractéristiques suivantes :

- Pour une construction à usage d'habitation comportant au maximum 3 chambres : lit d'épandage d'une superficie minimum de 50m<sup>2</sup> ; fosse toutes eaux d'au moins 3m<sup>3</sup>.
- Pour une construction à usage d'habitation comportant plus de 3 chambres : minimums définis ci-dessus auxquels doivent s'ajouter 5m<sup>2</sup> de lit filtrant et 1m<sup>3</sup> de fosse par chambre supplémentaires au-delà de la troisième chambre.

## **b) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

En UAi1, les digues, remblais, dépôts, clôtures, plantations, constructions et autres ouvrages, qui sont reconnus par le représentant de l'Etat faire obstacle à l'écoulement des eaux ou restreindre de manière prévisible le champ des inondations peuvent être modifiés ou supprimés, moyennant paiement d'indemnités pour ceux établis régulièrement.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

## **3 - ÉLECTRICITE ET TELEPHONE**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.

Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

Les traversées des rues et des places devront être dans tous les cas enterrées.

En UAi1 et UAi2, les réseaux électriques situés au-dessous de la cote de référence (sauf alimentation étanche de pompe submersible) devront être dotés de dispositifs de mise hors circuit automatique, ou rétablis au-dessus de la cote de référence. Un dispositif manuel est également admis en cas d'occupation permanente des locaux pour une mise hors circuit effective en cas de montée des eaux.

## **4 - ORDURES MENAGERES**

Toute construction d'immeuble d'habitation collective devra comporter un local pour le dépôt des ordures ménagères ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif.

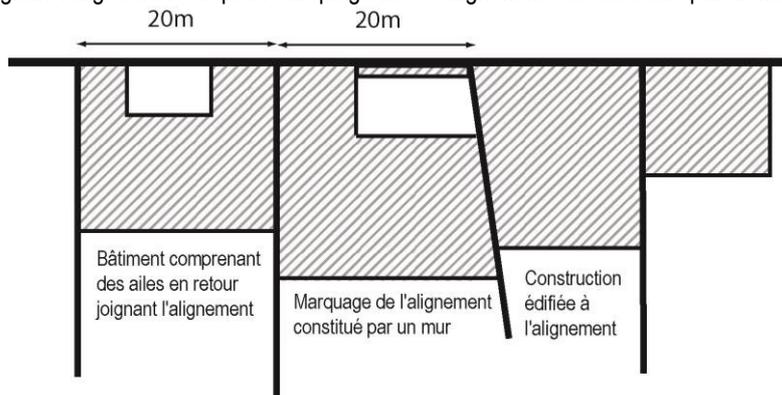
## **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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, à modifier ou à créer (Cf. annexes définitions de base). Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Des implantations différentes pourront être autorisées si le projet de construction intéresse un îlot ou un ensemble de parcelles à remodeler, ou des parcelles ayant au moins 20 mètres de front de rue, à condition que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement ou qu'un marquage de cet alignement soit constitué par un mur de clôture traditionnel.



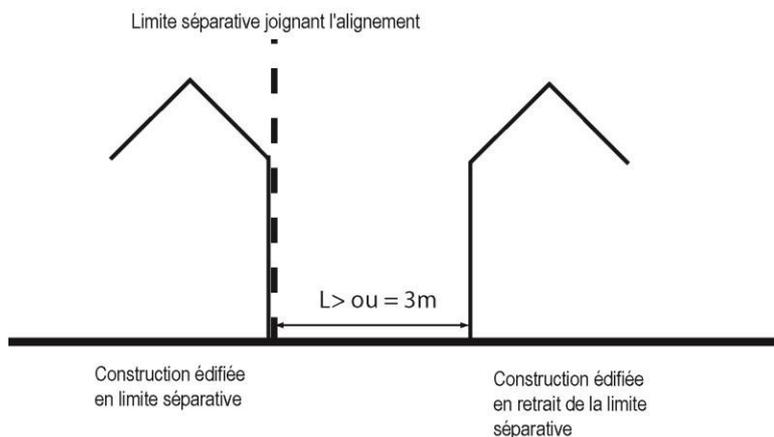
Les constructions seront implantées en respectant un principe d'orthogonalité par rapport aux alignements de voies publiques.

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

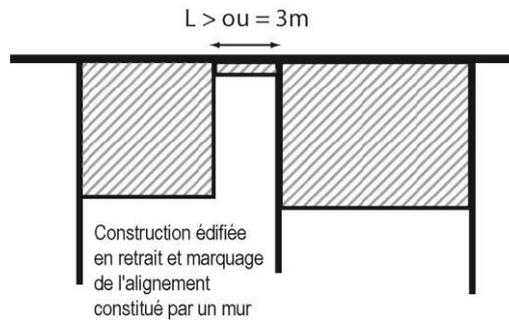
1 - Implantation par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement (Cf. annexes définitions de base) :

A partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de la partie de la construction (exception faite des détails architecturaux qui contribuent à la qualité de l'aspect du bâtiment) ne jouxtant pas la limite parcellaire, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.



Dans ce cas, la continuité de l'alignement avec la deuxième limite joignant l'alignement devra être assurée par un élément construit (porche, mur, clôture, ...).



## 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond de parcelle) :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de la partie de la construction (exception faite des détails architecturaux qui contribuent à la qualité de l'aspect du bâtiment) ne jouxtant pas la limite parcellaire, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

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

La distance minimum entre deux bâtiments non contigus sur le même héritage, et comportant des vues par côté ou obliques, ne peut être inférieure à 0,60m (article 679 du Code Civil).

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les lignes de faîtages et de sablières doivent être établies sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.

Les hauteurs des constructions ainsi que les lignes de faîtes et de sablières doivent être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes et ne pourront excéder celles du plus élevé des deux immeubles limitrophes présentant leur façades du même côté de la rue.

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

Toutes les transformations d'immeubles, toutes les constructions neuves doivent être entreprises de façon à présenter une qualité d'aspect et de matériau compatible avec l'harmonie du paysage urbain.

Ainsi sont notamment interdits les pastiches d'architecture étrangère à la région. Les dispositions suivantes ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles. Cependant, en ce qui concerne l'extension mesurée des constructions existantes, une harmonie sera recherchée dans le traitement avec le bâtiment existant.

La protection patrimoniale doit commander toute action de restauration, rénovation ou construction qui devront s'inscrire dans le respect et la mise en valeur des bâtiments originels identifiés et localisés sur le document graphique au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'urbanisme. Il s'agira de reprendre autant que possible les mêmes procédés de mise en œuvre et conserver la qualité des matériaux dans un souci de pérennisation du patrimoine.

### **1 - Forme des constructions**

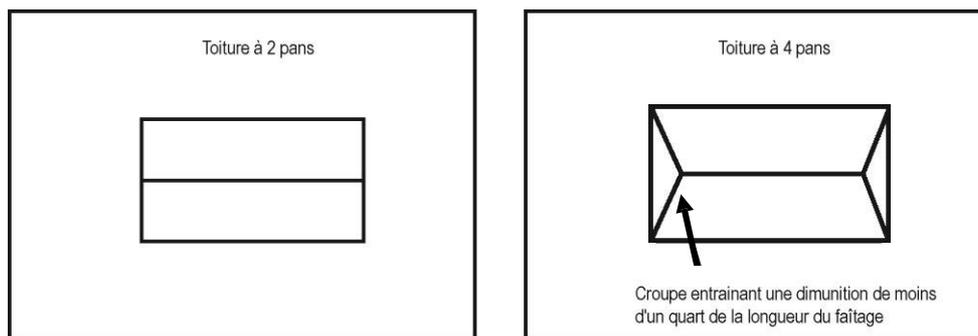
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.  
Toute construction de style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdite.

Les constructions annexes à l'habitation (garage individuel, remise, abri de jardin, ... , Cf. annexes définitions de base) doivent être accolées ou incorporées aux constructions existantes, à défaut, elles doivent être implantées en limite séparative.

## 2 - Toitures

Les toitures comporteront deux pans et les toitures terrasses sont interdites.  
Les toits à quatre pans sont autorisés à conditions que les croupes n'entraînent pas une diminution de plus d'un quart de la longueur du faîtage.



L'orientation des faîtages sera soit parallèle soit perpendiculaire à l'alignement (Cf. annexes définitions de base).  
Lorsque le faîtage est parallèle à la façade sur rue, les débords de toiture en façade sont interdits ou devront être intégrés dans un élément de maçonnerie tel que corniche ou acrotère afin de minimiser l'impact visuel du chéneau.  
Lorsque le faîtage est perpendiculaire à la façade sur rue, la rive de toit sera protégée par une planche de rive ou un bourrelet de mortier. L'emploi de tuiles de rive, de zinguerie ou tout autre moyen de protection est interdit.

La disposition des ouvertures de toiture devra être en rapport avec celle des ouvertures de façades :

- implantation en partie basse du toit lorsque le faîtage est parallèle à l'alignement ;
- alignement avec les percements des façades lorsque ceux-ci résultent d'un ordonnancement vertical.

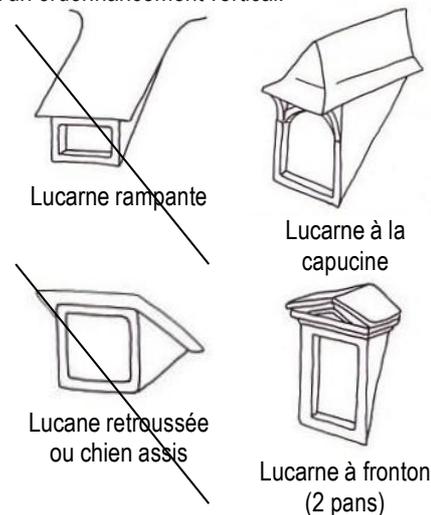
Les lucarnes rampantes, retroussées ou les chiens assis sont interdits. Elles peuvent être à fronton, à la capucine, et à 2 ou 3 pans. La hauteur des lucarnes doit être plus importante que sa largeur.

Les lucarnes anciennes doivent être, dans la mesure du possible, maintenues et restaurées dans leur gabarit et matériau d'origine.

Les réfections de toitures anciennes doivent respecter la morphologie de la construction.

Les châssis de toiture et verrières sont autorisés, en dehors des croupes, à condition qu'ils suivent la pente de la toiture, sans saillie, et que leur surface n'excède pas 0,8m<sup>2</sup> par unité. La surface cumulée de ces ouvertures ne devra pas excéder 5% de la superficie du pan de toiture qui les supporte. Elles seront de forme rectangulaire nettement étirée en hauteur. La superposition de deux châssis de toiture est interdite.

Les cheminées datant de l'origine de la construction doivent être conservées et restaurées.



## 3 - Façades, modénatures et percements

Les verticales doivent dominer les rythmes de façade. Les percements doivent présenter une proportion rectangulaire, la dimension verticale étant la plus grande.

Les galeries et escaliers extérieurs, ne faisant pas partie du paysage de la rue, seront interdits en façade sur rue et localisés dans les cours intérieures.

Les menuiseries ne devront pas déborder du plan général de la façade, sauf dans le cas de certains rez-de-chaussée commerciaux.

Les occultations seront préférentiellement constituées de volets à 2 battants ou de persiennes.

Les volets roulants (coffre + rail) devront être invisible de l'extérieur.

Les menuiseries et les volets seront peints ou traités à l'huile de lin.

Dans le cas d'une restauration, les modénatures et les décors des façades initiales seront respectés et conservés.

La pose d'antennes paraboliques en façade est interdite. Elle devra être installée en toiture ou en terrasse, à au moins 3m des façades sur voie. Toute pose d'antenne parabolique dont le diamètre excède 1m est soumise à déclaration de travaux.

Dans le périmètre des monuments historiques, elles sont soumises à autorisation spéciale de travaux.

#### 4 - Matériaux et revêtements

Le nombre de matériaux apparents en façade est limité à deux (menuiserie, fermetures et occultations exclues).

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

La restauration d'immeubles anciens doit s'employer à retrouver l'aspect d'origine de la construction, notamment pour les immeubles à pans de bois apparents ou enduits ou les immeubles en pierre apparente ou enduits les éléments architecturaux de qualité (sculpture, moulure...) doivent être mis en valeur.

La restauration des éléments bâtis (habitations, murs d'enceinte...), devra prendre en compte et mettre en valeur les matériaux caractéristiques du Tonnerrois utilisés lors de leur édification, tels que la pierre de Tonnerre. Les constructions neuves et les réhabilitations devront employer des matières ou des matériaux s'en rapprochant.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Les enduits doivent être traditionnels ou réalisés de façon que leur aspect se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels.

Les façades en pierres de taille, seront conservées.

Les enduits visibles de la rue seront lissés talochés ou grattés très fin.

Les façades à pans de bois dites à colombage seront :

- soit totalement recouvertes d'un enduit, à condition de ne pas masquer des pièces de bois sculptées ou décorées ;
- soit partiellement enduites, en maintenant les pans de bois apparents lorsque ceux-ci présentent un intérêt pour la construction elle-même ou pour la ponctuation du paysage de la rue. Dans ce cas, on veillera à limiter le contraste entre le bois apparent et l'enduit. Les pans de bois seront peints et non lasurés, ou traités à l'huile de lin.

En UAi1 et UAi2, les menuiseries, portes, fenêtres ainsi que tous les vantaux situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués avec des matériaux insensibles à l'eau. Leurs ouvertures devront être rendues étanches. Les revêtements des sols et murs, les protections thermiques et / ou phoniques situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués avec des matériaux insensibles à l'eau.

Les matériaux doivent être assemblés entre eux suivant les règles de l'art.

#### 5 - Façades commerciales

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif et publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée ou par le bandeau ou la corniche appartenant au gros oeuvre s'il en existe un et s'il se trouve au voisinage immédiat dudit plancher.

La composition des façades commerciales doit respecter l'échelle et la trame des constructions des immeubles, présenter des lignes simples et respecter l'expression du parcellaire même dans le cas où la façade commerciale s'étend sur plusieurs parcelles.

La forme de la vitrine doit s'intégrer dans l'architecture et la structure du bâtiment et les matériaux des parties pleines doivent être de même famille que ceux qui composent la façade de l'immeuble.

Les façades commerciales en bois existantes seront conservées.

Les façades commerciales en bois à créer ou à restaurer seront peintes.

D'une manière générale, les façades commerciales seront traitées au moyen d'un seul matériau, de préférence le bois, à l'exception des fermetures, occultations et des enseignes.

Dans le cas d'une restauration, lorsque le rez-de-chaussée ne présente pas d'intérêt particulier et ne permet pas d'assurer un traitement en harmonie ou en continuité avec l'ensemble de la façade, le parti architectural consistera à affirmer la discontinuité.

La création ou la restauration d'une façade commerciale devra permettre de conserver un accès à l'immeuble indépendant du commerce et clairement identifiable depuis la rue, sauf si cela nuit à la façade existante.

L'utilisation de caissons lumineux et d'enseignes néon est interdite.

## **6 - Bâtiments annexes** (Cf. annexes définitions de base)

Les bâtiments annexes pourront recevoir des toitures de forme différente (un seul pan) uniquement lorsqu'ils sont accolés à un mur ou un bâtiment principal.

## **7 - Couleurs**

En dehors de quelques éléments colorés ponctuels, les façades seront de ton ocre plus ou moins teinté.

Elles doivent s'harmoniser parfaitement avec celles qui dominent dans le vieux Tonnerre, dans la gamme des gris ocre, terre de Sienne ou beiges.

Des teintes plus vives peuvent être admises, à condition toutefois qu'elles ne dépassent pas le niveau de rez-de-chaussée.

Les couleurs des toitures doivent être en harmonie avec les toitures environnantes

Les encadrements et tableaux des baies seront soulignés soit par un traitement différent de l'enduit soit par une peinture légèrement différente de la façade tout en restant dans le même ton.

## **8 - Clôtures**

Les clôtures anciennes en pierre ou en fer doivent être dans la mesure du possible conservées et restaurées.

Les nouvelles clôtures seront réalisées en pierre ou en matériaux enduits et auront une hauteur minimum de 1,5m.

Les clôtures en maçonnerie seront enduites ou rejointées. En cas d'utilisation de couvertines le débord sera au maximum de 5 cm par rapport au mur.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par des murs soit par des éléments verticaux à claire-voie sur murs bahuts de 1m de hauteur.

La hauteur totale de ces clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures doivent suivre la pente du terrain naturel et ne doivent donc pas présenter un aspect d'escalier.

Un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture qui devra s'harmoniser avec la façade du bâtiment.

La reconstruction des murs existants de plus de 2 mètres de haut est autorisée à condition qu'elle soit effectuée dans le respect des matériaux originels.

En secteur UAi2 : les murs bahuts sont interdits.

## 9 - Electricité et Téléphone

Les coffrets EDF GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade

**10** - L'ordonnement des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics et monuments identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme devra être respecté lors d'extensions ou d'implantation de nouvelles constructions. La démolition de ces éléments sera subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

**11** - En UAI1 et UAI2, les produits ou matériels déplaçables stockés à l'extérieur au niveau du sol et susceptibles d'être entraînés par une crue devront être arrimés ou confinés dans des enceintes closes résistantes aux courants de crues. Le mobilier urbain situé au-dessous de la cote de référence devra être évacué ou arrimé de manière à résister aux courants de crues.

## ARTICLE UA 12 - OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES D

### E STATIONNEMENT

En UAI1 et UAI2, les véhicules et engins mobiles entreposés au niveau du terrain naturel devront pouvoir être parqués de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide.

#### **- Surfaces de stationnement**

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

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,50m, une longueur de 5m et une superficie de 12.50 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les normes de stationnement sont ainsi définies :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Une place par logement (collectif ou individuel) dont 1/3 banalisé.
- b) Pour les constructions à usage de bureaux :
  - une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de SHON (Cf. annexes définitions de base).
- c) Pour les commerces :
  - Quatre places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente si elle est supérieure à 250 m<sup>2</sup>.
- d) Pour les restaurants :
  - Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.
- e) Pour les hôtels :
  - Une place de stationnement par chambre.
- f) Pour les établissements hospitaliers :
  - 60% de la surface hors œuvre de la construction.
- g) Pour les constructions d'immeubles collectifs ou à usage d'activités ou d'équipement public :
  - Des emplacements aisément accessibles et couverts seront réalisés pour les vélos lors de toute nouvelle construction d'immeubles collectifs ou à usage d'activités ou d'équipement public. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>. Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :
    - une superficie équivalente à 1 % des surfaces dédiées au stationnement automobile.
    - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place / 10 places de capacité de réception.
  - Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées, en respectant les normes d'accessibilité handicapé en vigueur et au minimum à hauteur de 2% des stationnements exigés. Ces places pourront se situer en rez-de-chaussée.

**ARTICLE UA 13 - OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE S DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

La préservation et la mise en valeur de sites naturels, d'arbres et d'alignements remarquables localisés sur les documents graphiques, au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être assurées.

En UAi1 et UAi2, les plantations d'arbres à haute tige (Cf. annexes définitions de base) doivent être espacés d'au moins 6 m et doivent être régulièrement élagués jusqu'à 1 m au moins au-dessus de la cote de référence. Les produits de coupe et d'élagage doivent être évacués.

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** (Cf. annexes définitions de base)

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine d'extension à prédominance d'habitat collectif, d'équipement et d'activité commerciale de type quotidien.

Elle comprend :

- un secteur UBa correspondant aux quartiers d'habitat collectifs des Près Hauts et des Lices.
- un secteur UBb correspondant à une zone d'urbanisation avec des objectifs de mixité sociale.
- un secteur UBh accueillant des établissements hospitaliers. Ce secteur comprend également :
  - Un sous secteurs UBhi1 correspondant aux quartiers soumis à un risque d'inondabilité fort ou très fort où les constructions nouvelles sont interdites.
  - Un sous secteur UBhi2 correspondant aux quartiers soumis à un risque d'inondabilité moyen, où il demeure possible de construire sous réserve d'application de prescriptions particulières.
- un secteur UB1 correspondant aux quartiers soumis à un risque d'inondabilité fort ou très fort où les constructions nouvelles sont interdites.
- un secteur UB2 correspondant aux quartiers soumis à un risque d'inondabilité moyen, où il demeure possible de construire sous réserve d'application de prescriptions particulières.
  
- En secteur UBb, toutes constructions non liées à l'activité de l'établissement public médico-social.

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

Sont interdits :

1. Les dépôts de véhicules soumis à autorisation au titre de l'article R 421-19 pour les dépôts accueillant plus de 50 unités et R421-23 pour les dépôts contenant de 10 à 49 unités.
2. Les affouillements ou exhaussements du sol sont soumis à autorisation, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.
  - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets dès qu'ils sont établis pour plus de trois mois.
3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
4. Les terrains de campings ou de stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs définie par les articles R 111-31 et R 111-32 du Code de l'Urbanisme.
6. La construction de nouveaux bâtiments agricoles.
7. En UB1 et UBh1, tous remblais, tous travaux, constructions, plantations de haies et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux autorisés UB 2/3.
8. En UB2 et UBhi2, l'aménagement pour l'habitation de nouvelles surfaces situées au-dessous de la cote de référence.
9. En secteur UBb, toutes constructions non liées à l'activité de l'établissement public médico-social.

#### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme

1. Les installations classées nouvelles, l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, si elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous réserve que :
  - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, ...)

- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
2. Les établissements artisanaux et les entrepôts, s'ils ne génèrent pas de gêne pour l'habitat (nuisances auditives, olfactives, mouvements importants de circulation).
  3. Les constructions, aménagement et installations techniques de toute nature nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire dans la mesure où elles prennent en compte le caractère urbanistique et architectural environnant.
  4. En UBi1, UBhi1, UBi2 et UBhi2, sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques et ne pas en provoquer de nouveaux et sous réserve du respect des prescriptions générales :
    - Les surélévations des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol et à condition de ne pas aboutir à la création de nouveaux logements. Les constructions à usage d'habitation devront comporter un niveau-refuge, accessible de l'intérieur, placé au moins 0,50m au-dessus de la cote de référence ;
    - Les déblais ;
    - Les réseaux d'irrigation et de drainage et leurs équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
    - Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes et de câbles sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux et en avertisse le public par une signalisation efficace ;
    - Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences des risques, à condition de ne pas les aggraver en d'autres lieux ;
    - Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation, à condition de respecter l'emprise au sol initiale ;
    - Les citernes, cuves et fosses à condition qu'elles soient suffisamment enterrées ou lestées ou surélevées pour résister à la crue de référence et que l'orifice de remplissage soit situé au-dessus de la cote de référence. Les événements devront être situés au moins 1 m au-dessus de la cote de référence ;
    - Les espaces verts, les aires de jeux et de sports. En UBi1 et UBhi1, ils devront être réalisés sans remblais ni constructions et en tenant compte des diverses prescriptions pour les secteurs UBi1 et UBhi1.
  5. En UBi2 et UBhi2, sont autorisés :
    - La création de sous-sols au-dessous de la cote de référence à condition qu'ils comprennent des aménagements spécifiques tels que cuvelage et / ou dispositif automatique d'épuisement assurant la mise hors d'eau pour la crue de référence. A défaut, le niveau du premier plancher doit être situé au-dessus de la cote de référence. Toutes les constructions et installations doivent être fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, tassements ou érosions localisées et les fondations des murs doivent comporter une arase étanche entre la cote de référence et le premier plancher ;
    - Les remblais qui font l'objet de mesures compensatoires déterminées par une étude appropriée ;
    - Les clôtures si elles assurent la transparence hydraulique, conformément au règlement du PPRI.

### **ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OU VERTES AU PUBLIC**

#### **1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage doit avoir au minimum 4 mètres de largeur, 5 mètres si l'habitation desservie est située à plus de 60 mètres de la voie publique de desserte, et être carrossable en tout temps.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles 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.

La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements de voirie, de dégagements de visibilité, d'aires de manœuvre qui seraient nécessaires sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme. Les accès doivent donc être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2 - VOIRIE**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel municipal de voirie.

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

Les voies se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 60 m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

En UB<sub>i</sub>2 et UB<sub>hi</sub>2, les réseaux de toute nature situés au-dessous de la cote de référence devront être étanches ou déconnectables, et les réseaux de chaleur devront être équipés d'une protection thermique insensible à l'eau.

#### **1 - EAU**

##### **a) Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Tout branchement devra être conforme aux normes en vigueur définies par le décret 89.3 du 3 janvier 1989 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles.

##### **b) Eau incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par un poteau normalisé de 100 mm de diamètre et un réseau d'eau capable de fournir 17 l/s aux hydrants. Le nombre et l'emplacement de ces hydrants seront soumis à l'avis du Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

Tout dispositif d'assainissement doit être prévu pour une collecte séparée des eaux pluviales et des eaux usées.

En UB<sub>i</sub>1, UB<sub>hi</sub>1, UB<sub>i</sub>2 et UB<sub>hi</sub>2, les installations d'assainissement devront être réalisées de telles sortes qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommages lors des crues.

En secteur UBb :

En l'absence de réseau d'assainissement public, un assainissement individuel est autorisé conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la législation en vigueur.

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

En UB1 et UBhi1, les digues, remblais, dépôts, clôtures, plantations, constructions et autres ouvrages, qui sont reconnus par le représentant de l'Etat faire obstacle à l'écoulement des eaux ou restreindre de manière prévisible le champ des inondations peuvent être modifiés ou supprimés, moyennant paiement d'indemnités pour ceux établis régulièrement.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

### 3 - ÉLECTRICITE ET TELEPHONE

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.

Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

Les traversées des rues et des places devront être dans tous les cas enterrées.

En UB1, UBhi1, UB2 et UBhi2, les réseaux électriques situés au-dessous de la cote de référence (sauf alimentation étanche de pompe submersible) devront être dotés de dispositifs de mise hors circuit automatique, ou rétablis au-dessus de la cote de référence. Un dispositif manuel est également admis en cas d'occupation permanente des locaux pour une mise hors circuit effective en cas de montée des eaux.

### 4 - ORDURES MENAGERES

Toute construction d'immeuble d'habitation collective devra comporter un local pour le dépôt des ordures ménagères ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif.

En secteur UBb, tout projet devra répondre aux exigences du service compétent en matière de gestion des déchets.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

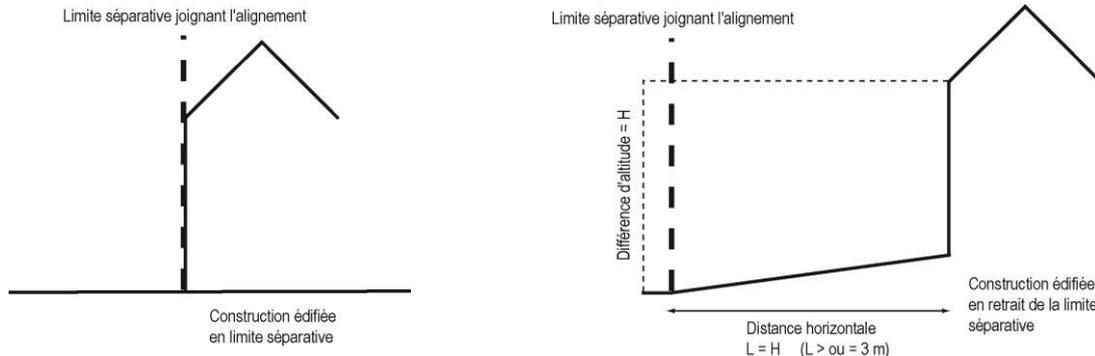
- 1 - D'une manière générale, les constructions nouvelles doivent poursuivre l'alignement formé par les constructions existantes.
- 2 - En l'absence de référence d'alignement formé par les constructions existantes, les constructions nouvelles qui ne sont pas implantées à l'alignement du domaine public (Cf. annexes définitions de base) doivent être édifiées à une distance de 2 mètres au moins de l'alignement.
- 3 - Les constructions seront, autant que possible, implantées en respectant un principe d'orthogonalité par rapport aux alignements de voies publiques sauf dans les secteurs UBa et UBh où cette règle est sans objet.

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

- 1 - Implantation en limites séparatives joignant l'alignement (Cf. annexes définitions de base) :

Les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites. Dans ce cas, elles devront s'en écarter en respectant la règle suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de la partie de la construction (exception faite des détails architecturaux qui contribuent à la qualité de l'aspect du bâtiment) ne jouxtant pas la limite parcellaire, 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.



Les façades édifiées en limite séparative seront constituées de murs aveugles.

- 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond de parcelle) :

Les constructions sur ces limites sont interdites, sauf :

- si elles s'adosent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin ;
- si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle ou artisanale ou de bureaux et que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 m.

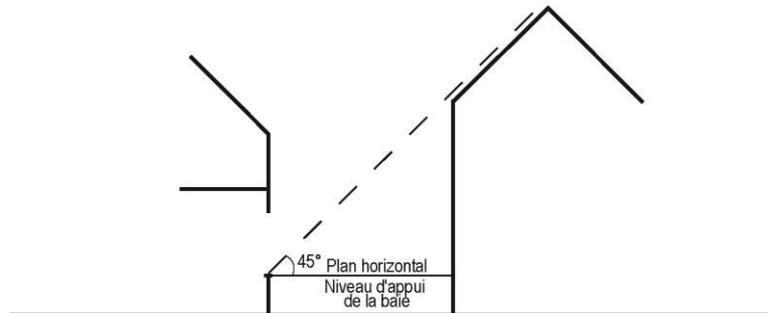
Les façades édifiées en limite séparative seront constituées de murs aveugles.

Les constructions en retrait de ces limites devront s'en écarter en respectant la règle suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de la partie de la construction ne jouxtant pas la limite parcellaire, 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.

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

Deux bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière doivent être séparés par une distance d'au moins 4 mètres, 8 mètres si les deux façades en vis-à-vis comportent des baies principales servant à l'éclairage des pièces à usage d'habitation. De plus, ils doivent être implantés de telle manière que les baies principales éclairant les pièces à usage d'habitation ne soit masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



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

En secteur UBb, le coefficient d'occupation du sol est de 0,5.

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

#### **1 - Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Sur les terrains en pente, les façades sont divisées en sections de 20 m dans le sens de la pente, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle.

#### **2 - Hauteur maximale**

Les volumes des nouvelles constructions doivent tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents, en respectant la silhouette générale de la rue.

La hauteur d'une construction ne peut excéder 12 m à l'égout des toitures.

En secteur UBh cette hauteur est portée à 16 m hors tout.

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

Toutes les transformations d'immeubles, toutes les constructions neuves doivent être entreprises de façon à présenter une qualité d'aspect et de matériau compatible avec l'harmonie du paysage urbain. Les dispositions suivantes ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles. Cependant, en ce qui concerne l'extension mesurée des constructions existantes, une harmonie sera recherchée dans le traitement avec le bâtiment existant.

La protection patrimoniale doit commander toute action de restauration, rénovation ou construction qui devront s'inscrire dans le respect et la mise en valeur des bâtiments originels identifiés et localisés sur le document graphique au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'urbanisme. Il s'agira de reprendre autant que possible les mêmes procédés de mise en œuvre et conserver la qualité des matériaux dans un souci de pérennisation du patrimoine.

## 1 - Forme des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Toute construction de style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdite.

Les constructions annexes à l'habitation (garage individuel, remise, abri de jardin, ..., Cf. annexes définitions de base) doivent être accolées ou incorporées aux constructions existantes, à défaut, elles doivent être implantées en limite séparative.

En UB1, UBh1, UB2 et UBh2, les parties de bâtiments situés au dessous de la cote de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue.

## 2 - Toitures

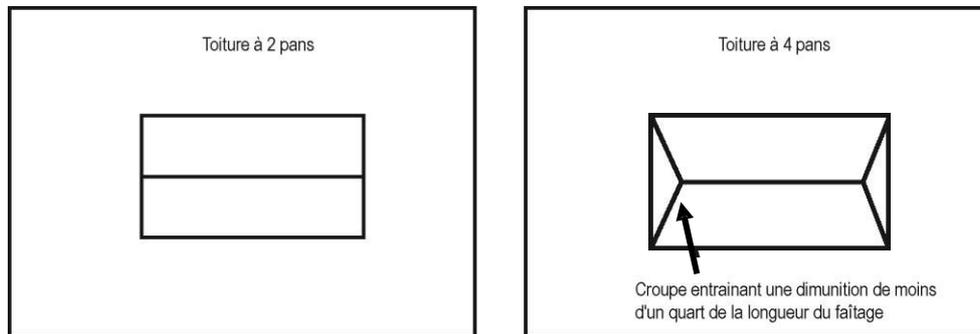
La règle générale consiste pour les bâtiments principaux à avoir un toit à deux pans avec des pentes comprises entre 50% et 100%.

Pour les constructions neuves les pentes de toits des constructions voisines seront respectées.

Les toitures terrasses sont interdites sauf en secteur UBa, UBh et UBb.

Les toitures à une pente sont interdites pour les bâtiments principaux.

Les toits à quatre pans sont autorisés à conditions que les croupes n'entraînent pas une diminution de plus d'un quart de la longueur du faîtage.



L'orientation des faîtages sera soit parallèle soit perpendiculaire à l'alignement (Cf. annexes définitions de base), sauf en secteur UBa, UBb et UBh où cette règle est sans objet.

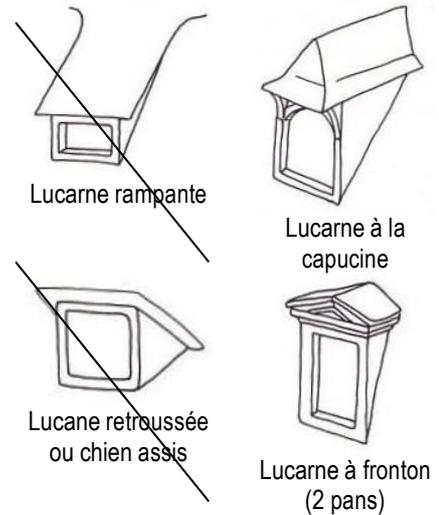
La disposition des ouvertures de toiture devra être en rapport avec celle des ouvertures de façades :

- implantation en partie basse du toit lorsque le faîtage est parallèle à l'alignement ;
- alignement avec les percements des façades lorsque ceux-ci résultent d'un ordonnancement vertical.

Les lucarnes à la capucine constituent la règle générale. La hauteur des lucarnes doit être plus importante que sa largeur.

Les châssis de toiture et verrières sont autorisés, en dehors des croupes, à condition qu'ils suivent la pente de la toiture, sans saillie.

Les cheminées datant de l'origine de la construction doivent être conservées et restaurées.



### 3 - Façades, modénatures et percements

Les galeries et escaliers extérieurs, ne faisant pas partie du paysage de la rue, seront interdits en façade sur rue et localisés dans les cours intérieures.

Les occultations seront préférentiellement constituées de volets ou de persiennes. Les volets roulants (coffre + rails) devront être invisibles de l'extérieur.

Dans le cas d'une restauration, les modénatures et les décors des façades seront respectés et conservés.

Les menuiseries et les volets seront peints ou traités à l'huile de lin.

La pose d'antennes paraboliques en façade est interdite. Elle devra être installée en toiture ou en terrasse, à au moins 3m des façades sur voie. Toute pose d'antenne parabolique dont le diamètre excède 1m est soumise à déclaration de travaux. Dans le périmètre des monuments historiques, elles sont soumises à autorisation spéciale de travaux.

### 4 - Matériaux et revêtements

Les murs des constructions et des clôtures doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents ;
- soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

L'emploi des tuiles rouges naturelles et des matériaux ayant une couleur similaire est interdit pour les couvertures et les bardages.

La restauration d'immeubles anciens doit s'employer à retrouver l'aspect d'origine de la construction, notamment pour les immeubles à pans de bois apparents ou enduits, ou les immeubles en pierre apparente ou enduits, les éléments architecturaux de qualité (sculpture, moulure...) doivent être mis en valeur.

En dehors des secteurs UBa, UBb et UBh, la restauration des éléments bâtis (habitations, murs d'enceinte...), devra prendre en compte et mettre en valeur les matériaux caractéristiques du Tonnerrois utilisés lors de leur édification, tels que la pierre de Tonnerre. Les réhabilitations devront favoriser l'emploi de ces matières ou de matériaux s'en rapprochant.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Les enduits doivent être traditionnels ou réalisés de façon que leur aspect se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels.

Les enduits visibles de la rue seront lissés, talochés ou grattés très fin et les enduits rustiques présentant des aspérités seront interdits.

Les façades en pierres de taille, plâtre, seront conservés.

Les façades en pan de bois dites à colombage seront :

- soit totalement recouvertes d'un enduit, à condition de ne pas masquer des pièces de bois sculptées ou décorées ;
- soit partiellement enduites, en maintenant les pans de bois apparents lorsque ceux-ci présentent un intérêt pour la construction elle-même ou pour la ponctuation du paysage de la rue. Dans ce cas, on veillera à limiter le contraste entre le bois apparent et l'enduit. Les pans de bois seront peints et non lasurés, ou traités à l'huile de lin.

En UB1, UB11, UB2 et UB12, les menuiseries, portes, fenêtres ainsi que tous les vantaux situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués avec des matériaux insensibles à l'eau. Leurs ouvertures devront être rendues étanches. Les revêtements des sols et murs, les protections thermiques et / ou phoniques situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués avec des matériaux insensibles à l'eau.

Les matériaux doivent être assemblés entre eux suivant les règles de l'art.

#### **5 - Bâtiments annexes** (Cf. annexes définitions de base)

Les bâtiments annexes, accolés ou non au bâtiment principal, pourront recevoir des toitures de forme différente (un seul pan) uniquement lorsqu'ils sont accolés à un mur ou un autre bâtiment à deux pans.

#### **6 - Couleurs**

Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc. En dehors de quelques éléments colorés ponctuels, les façades seront de ton ocre, plus ou moins teinté, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

L'emploi de matériaux brillants est interdit sauf sur l'arrière des toitures (panneaux solaires).

Les encadrements et tableaux des baies seront préférentiellement soulignés soit par un traitement différent de l'enduit soit par une peinture légèrement différente de la façade tout en restant dans le même ton.

#### **7 - Clôtures**

Les clôtures anciennes en pierre ou en fer doivent être dans la mesure du possible conservées et restaurées.

Les clôtures seront constituées soit par des murs soit par des éléments verticaux à claire-voie sur murs bahuts.

La hauteur totale de ces clôtures n'excédera pas 2 mètres et le tiers de la hauteur pour les murs bahuts.

Les clôtures en maçonnerie seront enduites ou rejointées. Les couvertines seront soit en pierre, soit en maçonnerie, et ne devront pas dépasser l'épaisseur du mur.

Les clôtures pourront être constituées de simples grillages à la condition d'être accompagnées de haies végétales d'une hauteur au moins équivalente. Ces haies doivent être plantées au moins à 0,5m de la limite de la parcelle et constituées préférentiellement d'essences locales (Cf. liste en annexe du présent règlement).

En secteur En UB1, UBhi1, UB2 et UBhi2: les clôtures nouvellement édifiées en bordure de parcelle devront être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la côte de référence, ou constituées de grillage à large maille (10 cm X 10 cm) ».

**8** - L'ordonnement des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics et monuments identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme devra être respecté lors d'extensions ou d'implantation de nouvelles constructions. La démolition de ces éléments sera subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

**9** - En UB1, UBhi1, UB2 et UBhi2, les produits ou matériels déplaçables stockés à l'extérieur au niveau du sol et susceptibles d'être entraînés par une crue devront être arrimés ou confinés dans des enceintes closes résistantes aux courants de crues. Le mobilier urbain situé au-dessous de la cote de référence devra être évacué ou arrimé de manière à résister aux courants de crues.

## **ARTICLE UB 12 - OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE S D E**

### **STATIONNEMENT**

En UB1, UBhi1, UB2 et UBhi2, les véhicules et engins mobiles entreposés au niveau du terrain naturel devront pouvoir être parqués de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide.

#### **1 - Surfaces de stationnement**

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

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,50m, une longueur de 5m et une superficie de 12.50m<sup>2</sup> minimum

Toutefois, pour les commerces dont l'ouverture est soumise à l'avis de la CDAC, l'emprise au sol des terrains affectés au stationnement ne pourra excéder une fois et demie la SHON des bâtiments affectés au commerce.

Les normes de stationnement sont ainsi définies :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation :
  - deux places de stationnement par logement individuel,
  - une place et demie par logement dans les immeubles collectifs non aidés dont 1/3 banalisé et 2/3 au moins couvert,
  - une place par logement aidé (collectif ou individuel) dont 1/3 banalisé.
- b) Pour les constructions à usage de bureaux :
  - une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de SHON (Cf. annexes définitions de base).
- c) Pour les établissements industriels :
  - Une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 100 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> ou si des transports collectifs sont organisés pour le transport du personnel.

A ces espaces aménagés pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des véhicules utilitaires, qui doivent être aménagés de telle sorte que les manœuvres de chargement ou déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

- d) Pour les commerces :
- Quatre places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente si elle est supérieure à 250 m<sup>2</sup>.
- e) Pour les restaurants :
- Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.
- f) Pour les hôtels :
- Une place de stationnement par chambre.
- g) Pour les établissements hospitaliers :
- 60% de la surface hors œuvre de la construction.
- h) Pour les constructions d'immeubles collectifs ou à usage d'activités ou d'équipement public :
- Des emplacements aisément accessibles et couverts seront réalisés pour les vélos lors de toute nouvelle construction d'immeubles collectifs ou à usage d'activités ou d'équipement public. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>. Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :
    - une superficie équivalente à 1% des surfaces dédiées au stationnement automobile.
    - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place / 10 places de capacité de réception.
  - Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes handicapées devront être réalisées, en respectant les normes d'accessibilité handicapé en vigueur et au minimum à hauteur de 2% des stationnements exigés. Ces places pourront se situer en rez-de-chaussée.
- i) Pour les constructions en UBb :
- 1 place de stationnement pour 2 chambres ou 2 logements créés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat sans création de logement supplémentaire, ni de changement d'affectation de locaux, d'extension, de surélévation.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

## 2 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 4, 5 et 6) du Code de l'Urbanisme.

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

## **ARTICLE UB 13 - OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES**

### **LIBRES, DAIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être paysagers pour favoriser leur intégration dans le cadre urbain.
2. Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
3. Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure préférentiellement constitués d'essences locales (Cf. liste en annexe du présent règlement).

4. De plus, dans les lotissements ou les groupes d'habitations, les lotisseurs ou les constructeurs ou leurs ayants droit doivent procéder à la plantation d'au moins 20 arbres de haute tige à l'hectare, répartis le long des voies et à l'intérieur

des espaces communs ; dans les lotissements d'une superficie supérieure à 1 hectare, doit être prévue la création d'un espace planté commun, interdit à la circulation, d'une superficie minimum de 1 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

5. La préservation et la mise en valeur de sites naturels, d'arbres et d'alignements remarquables localisés sur les documents graphiques, au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être assurées.
6. Les plantations d'essences locales sont recommandées (Cf. liste en annexe du présent règlement).
7. En UBi1, UBhi1, UBi2 et UBhi2, les plantations d'arbres à haute tige (Cf. annexes définitions de base) doivent être espacés d'au moins 6 m et doivent être régulièrement élagués jusqu'à 1 m au moins au-dessus de la cote de référence. Les produits de coupe et d'élagage doivent être évacués.
8. En secteur UBb, les constructions autorisées devront être accompagnées d'écrans de verdure constitués d'essences locales (Cf. liste en annexe du règlement du PLU).  
Dans le cadre d'un projet d'aménagement, les plantations existantes devront être conservées au maximum. En cas de défrichage, des plantations compensatoires seront exigées.

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** (Cf. annexes définitions de base)

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

La zone UC est une zone urbaine d'extension à prédominance d'habitat individuel.

Elle comprend :

- un secteur UCi1 correspondant aux quartiers soumis à un risque d'inondabilité fort ou très fort où les constructions nouvelles sont interdites.
- un secteur UCi2 correspondant aux quartiers soumis à un risque d'inondabilité moyen, où il demeure possible de construire sous réserve d'application de prescriptions particulières.
- Un secteur UCb correspondant à une zone d'habitat au secteur du Vieux Château et soumis à une orientation d'aménagement.

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

Sont interdits :

- 1 - Les dépôts de véhicules soumis à autorisation au titre de l'article R 421-19 pour les dépôts accueillant plus de 50 unités et R421-23 pour les dépôts contenant de 10 à 49 unités.
- 2 - Les affouillements ou exhaussements du sol sont soumis à autorisation, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.  
Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets dès qu'ils sont établis pour plus de trois mois.
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 4 - Les terrains de campings ou de stationnement des caravanes.
- 5 - L'implantation d'habitations légères de loisirs définie par les articles R 111-31 et R 111-32 du Code de l'Urbanisme.
- 6 - La construction de nouveaux bâtiments agricoles, industriels et forestiers.
- 7 - En UCi1, tous remblais, tous travaux, constructions, plantations de haies et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux autorisés en UC 2/3.
- 8 - En UCi2, l'aménagement pour l'habitation de nouvelles surfaces situées au-dessous de la cote de référence.
- 9 - 3 - En UCb, les installations classées nouvelles, les bâtiments artisanaux, industriels et les entrepôts

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme

- 1- Excepté en secteur UCb, les installations classées nouvelles, l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, si elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous réserve que :
  - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, ...)
  - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
- 2 - Excepté en secteur UCb les établissements artisanaux et les entrepôts, s'ils ne génèrent pas de gêne pour l'habitat (nuisances auditives, olfactives, mouvements importants de circulation) et s'ils sont intégrés ou accolés au bâtiment principal.

- 3 - Excepté en secteur UCb les constructions, aménagement et installations techniques de toute nature nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire dans la mesure où elles prennent en compte le caractère urbanistique et architectural environnant.
- 4 - En UCi1 et UCi2, sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques et ne pas en provoquer de nouveaux et sous réserve du respect des prescriptions générales :
- Les surélévations des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol et à condition de ne pas aboutir à la création de nouveaux logements. Les constructions à usage d'habitation devront comporter un niveau-refuge, accessible de l'intérieur, placé au moins 0,50m au-dessus de la cote de référence ;
  - Les déblais ;
  - Les réseaux d'irrigation et de drainage et leurs équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
  - Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes et de câbles sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux et en avertisse le public par une signalisation efficace ;
  - Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences des risques, à condition de ne pas les aggraver en d'autres lieux ;
  - Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation, à condition de respecter l'emprise au sol initiale ;
  - Les citernes, cuves et fosses à condition qu'elles soient suffisamment enterrées ou lestées ou surélevées pour résister à la crue de référence et que l'orifice de remplissage soit situé au-dessus de la cote de référence. Les événements devront être situés au moins 1 m au-dessus de la cote de référence ;
  - Les espaces verts, les aires de jeux et de sports. En UCi1 ils devront être réalisés sans remblais ni constructions et en tenant compte des diverses prescriptions pour les secteurs UCi1.
- 5 - En UCi2, sont autorisés :
- La création de sous-sols au-dessous de la cote de référence à condition qu'ils comprennent des aménagements spécifiques tels que cuvelage et / ou dispositif automatique d'épuisement assurant la mise hors d'eau pour la crue de référence. A défaut, le niveau du premier plancher doit être situé au-dessus de la cote de référence. Toutes les constructions et installations doivent être fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, tassements ou érosions localisées et les fondations des murs doivent comporter une arase étanche entre la cote de référence et le premier plancher ;
  - Les remblais qui font l'objet de mesures compensatoires déterminées par une étude appropriée ;
  - Les clôtures si elles assurent la transparence hydraulique conformément au PPRI.

### **ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OU VERTES AU PUBLIC**

#### **1- ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage doit avoir au minimum 4 mètres de largeur, 5 mètres si l'habitation desservie est située à plus de 60 mètres de la voie publique de desserte, et être carrossable en tout temps.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles 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.

La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements de voirie, de dégagements de visibilité, d'aires de manœuvre qui seraient nécessaires sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme. Les accès doivent donc être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

En UCb, aucun accès destiné aux véhicules motorisés ne pourra se faire à moins de 30 mètres du croisement entre le Chemin des Lices et le Chemin du Vieux Château

## 2- VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel municipal de voirie.

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

Les voies se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 60 m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

En UCb, les voies en impasse sont interdites

### **ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

En UCi2, les réseaux de toute nature situés au-dessous de la cote de référence devront être étanches ou déconnectables, et les réseaux de chaleur devront être équipés d'une protection thermique insensible à l'eau.

#### 1- EAU

##### a) Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Tout branchement devra être conforme aux normes en vigueur définies par le décret 89.3 du 3 janvier 1989 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles.

##### b) Eau incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par un poteau normalisé de 100 mm de diamètre et un réseau d'eau capable de fournir 17 l/s aux hydrants. Le nombre et l'emplacement de ces hydrants seront soumis à l'avis du Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours.

## 2- ASSAINISSEMENT

Tout dispositif d'assainissement doit être prévu pour une collecte séparée des eaux pluviales et des eaux usées.

En UCi1 et UCi2, les installations d'assainissement devront être réalisées de telles sortes qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommages lors des crues.

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

En UCi1, les digues, remblais, dépôts, clôtures, plantations, constructions et autres ouvrages, qui sont reconnus par le représentant de l'Etat faire obstacle à l'écoulement des eaux ou restreindre de manière prévisible le champ des inondations peuvent être modifiés ou supprimés, moyennant paiement d'indemnités pour ceux établis régulièrement.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

### **3 - ÉLECTRICITE ET TELEPHONE**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.

Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

Les traversées des rues et des places devront être dans tous les cas enterrées.

En UCi1 et UCi2, les réseaux électriques situés au-dessous de la cote de référence (sauf alimentation étanche de pompe submersible) devront être dotés de dispositifs de mise hors circuit automatique, ou rétablis au-dessus de la cote de référence. Un dispositif manuel est également admis en cas d'occupation permanente des locaux pour une mise hors circuit effective en cas de montée des eaux.

### **4 - ORDURES MENAGERES**

Toute construction d'immeuble d'habitation collective devra comporter un local pour le dépôt des ordures ménagères ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

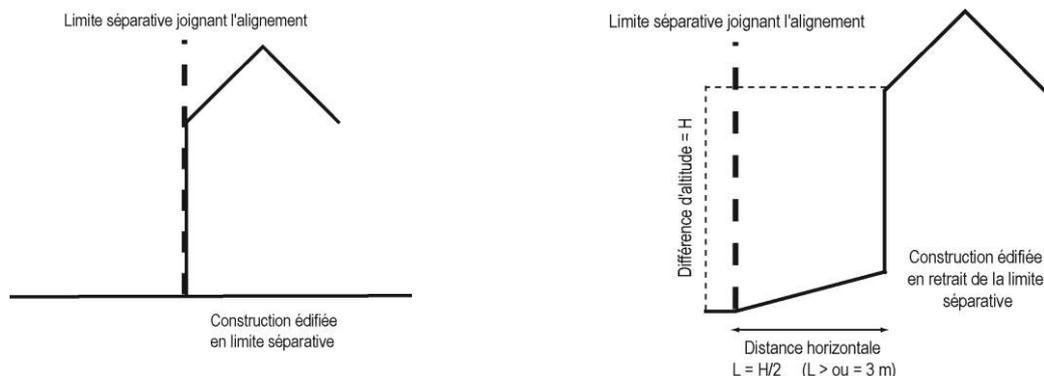
- 1 - D'une manière générale, les constructions nouvelles doivent poursuivre l'alignement formé par les constructions existantes.
- 2 - En l'absence de référence d'alignement formé par les constructions existantes, les constructions nouvelles qui ne sont pas implantées à l'alignement du domaine (Cf. annexes définitions de base) public doivent être édifiées à une distance de 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 3 - Les garages et annexes peuvent être édifiés à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 4 - Les constructions seront, autant que possible, implantées en respectant un principe d'orthogonalité par rapport aux alignements de voies publiques.
- 5 - En bordure de voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement, hormis les portails qui peuvent être implantés à 2,50 m de l'alignement.

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

### 1 - Implantation en limites séparatives joignant l'alignement (Cf. annexes définitions de base) :

Les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites. Dans ce cas, elles devront s'en écarter en respectant la règle suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de la partie de la construction ne jouxtant pas la limite parcellaire, 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.



Les façades édifiées en limite séparative seront constituées de murs aveugles.

### 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond de parcelle) :

Les constructions sur ces limites sont interdites, sauf :

- si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin ;
- si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle ou artisanale ou de bureaux et que leur hauteur au faitage ne dépasse pas 3,50 m.

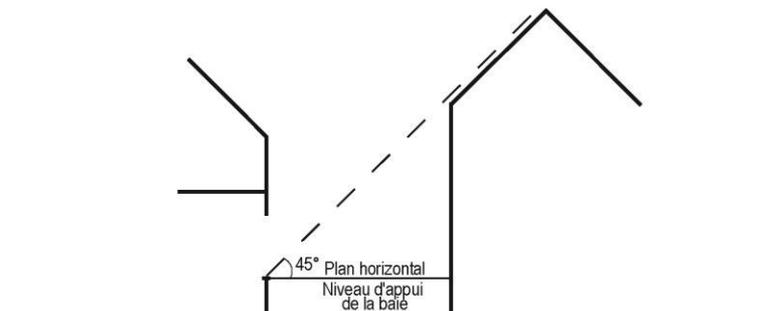
Les façades édifiées en limite séparative seront constituées de murs aveugles.

Les constructions en retrait de ces limites devront s'en écarter en respectant la règle suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de la partie de la construction ne jouxtant pas la limite parcellaire, 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.

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

Deux bâtiments non contigus, exceptées les bâtiments annexes situés sur une même unité foncière doivent être séparés par une distance d'au moins 4 mètres, 8 mètres si les deux façades en vis-à-vis comportent des baies principales servant à l'éclairage des pièces à usage d'habitation. De plus, ils doivent être implantés de telle manière que les baies principales éclairant les pièces à usage d'habitation ne soit masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



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

Il n'est pas fixé de règle.

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

### **1 - Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Sur les terrains en pente, les façades sont divisées en sections de 20 m dans le sens de la pente, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle.

### **2 - Hauteur maximale**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures.

Les garages et annexes ne pourront dépasser 3,50 m à l'égout des toitures.

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

Toutes les transformations d'immeubles, toutes les constructions neuves doivent être entreprises de façon à présenter une qualité d'aspect et de matériau compatible avec l'harmonie du paysage urbain. Les dispositions suivantes ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles. Cependant, en ce qui concerne l'extension mesurée des constructions existantes, une harmonie sera recherchée dans le traitement avec le bâtiment existant.

La protection patrimoniale doit commander toute action de restauration, rénovation ou construction qui devront s'inscrire dans le respect et la mise en valeur des bâtiments originels identifiés et localisés sur le document graphique au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'urbanisme. Il s'agira de reprendre autant que possible les mêmes procédés de mise en œuvre et conserver la qualité des matériaux dans un souci de pérennisation du patrimoine.

### **1 - Forme des constructions**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

Les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel. Les éventuels remblais n'excéderont pas 1 m de hauteur et devront présenter des pentes inférieures ou égales à 15% sur terrain plat et inférieures ou égales à 20% sur terrain en pente.

Toute construction de style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdite.

En UCi1 et UCi2, les parties de bâtiments situés au dessous de la cote de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue.

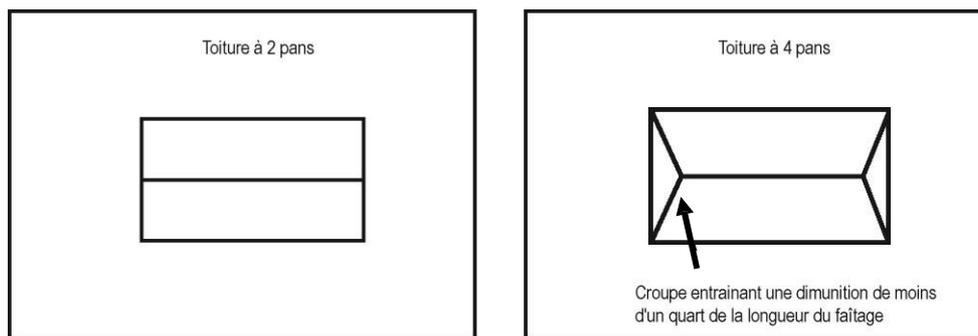
### **2 - Toitures**

La règle générale consiste pour les bâtiments principaux à avoir un toit à deux pans avec des pentes comprises entre 50% et 100%.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les garages et annexes s'ils sont accolés à un bâtiment principal.

Les toits à quatre pans sont autorisés à conditions que les croupes n'entraînent pas une diminution de plus d'un quart de la longueur du faîtage.



L'orientation des faîtages sera soit parallèle soit perpendiculaire à l'alignement (Cf. annexes définitions de base).

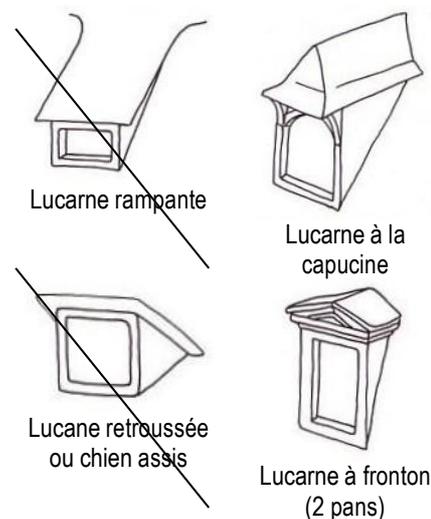
La disposition des ouvertures de toiture devra être en rapport avec celle des ouvertures de façades :

- implantation en partie basse du toit lorsque le faîtage est parallèle à l'alignement ;
- alignement avec les percements des façades lorsque ceux-ci résultent d'un ordonnancement vertical.

Les lucarnes à la capucine constituent la règle générale. La hauteur des lucarnes doit être plus importante que sa largeur.

Les châssis de toiture et verrières sont autorisés, en dehors des croupes, à condition qu'ils suivent la pente de la toiture, sans saillie.

Nonobstant les règles qui précèdent, les toitures terrasses, partielles ou totales, sont autorisées s'il est démontré qu'elles répondent à des objectifs de HQE et d'économie d'énergie.



### 3 - Matériaux et revêtements

Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux moellons de pierre, faux pans de bois, et les éléments hétéroclites sont interdits.

Les murs des constructions et des clôtures doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents ;
- soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les couvertures et bardages en tôles de fer sont interdits ainsi que l'emploi des tuiles rouges naturelles et des matériaux ayant une couleur similaire. L'emploi des plaques ondulées en ciment est interdit pour la couverture des constructions à usage d'habitation.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Les enduits doivent être traditionnels ou réalisés de façon que leur aspect de rapproche le plus possible des matériaux traditionnels.

Les enduits visibles de la rue seront lissés et les enduits rustiques présentant des aspérités seront interdits.

Les façades en pierres de taille, plâtre, ainsi que les enduits à pierres vues seront conservés.

En UCi1 et UCi2, les menuiseries, portes, fenêtres ainsi que tous les vantaux situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués avec des matériaux insensibles à l'eau. Leurs ouvertures devront être rendues étanches. Les revêtements des sols et murs, les protections thermiques et / ou phoniques situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués avec des matériaux insensibles à l'eau.

Les matériaux doivent être assemblés entre eux suivant les règles de l'art.

#### **4 - Bâtiments annexes** (Cf. annexes définitions de base)

Les bâtiments annexes pourront recevoir des toitures de forme différente (un seul pan) uniquement lorsqu'ils sont accolés à un mur ou un bâtiment principal.

#### **5 - Couleurs**

Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs. En dehors de quelques éléments colorés ponctuels, les façades seront de ton clair, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

L'emploi de matériaux brillants est interdit sauf sur l'arrière des toitures (panneaux solaires).

Les encadrements et tableaux des baies seront préférentiellement soulignés soit par un traitement différent de l'enduit soit par une peinture légèrement différente de la façade tout en restant dans le même ton.

#### **6 - Clôtures**

Les clôtures seront constituées soit par des murs soit par des éléments verticaux à claire-voie sur murs bahuts. La hauteur totale de ces clôtures n'excédera pas 2 mètres et le tiers de la hauteur pour les murs bahuts. Les clôtures en maçonnerie seront enduites ou rejointées. Les couvertines ne devront pas dépasser l'épaisseur du mur.

Les clôtures pourront être constituées de simples grillages à la condition d'être accompagnées de haies végétales d'une hauteur au moins équivalente. Ces haies doivent être plantées au moins à 0,5m de la limite de la parcelle et constituées préférentiellement d'essences locales (Cf. liste en annexe du présent règlement).

En UCi1 et UCi2: les clôtures nouvellement édifiées en bordure de parcelle devront être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote de référence, ou constituées de grillage à large maille (10 cm X 10 cm) ».

**7 - L'ordonnancement des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics et monuments identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme** devra être respecté lors d'extensions ou d'implantation de nouvelles constructions. La démolition de ces éléments sera subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

**8 - En UCi1 et UCi2, les produits ou matériels déplaçables stockés à l'extérieur au niveau du sol et susceptibles d'être entraînés par une crue** devront être arrimés ou confinés dans des enceintes closes résistantes aux courants de crues. Le mobilier urbain situé au-dessous de la cote de référence devra être évacué ou arrimé de manière à résister aux courants de crues.

Les règles de l'article UC 11 (hormis les règles concernant les zones UCi1 et UCi2) ne s'appliquent pas dans le cas de projets innovants d'architecture contemporaine.

### **ARTICLE UC 12 - OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat sans création de logement supplémentaire, ni de changement d'affectation de locaux, d'extension de surélévation.

En UCi1 et UCi2, les véhicules et engins mobiles entreposés au niveau du terrain naturel devront pouvoir être parqués de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide.

La réglementation de l'article UC12 s'applique sans changement à la zone UCb

### **ARTICLE UC 13 - OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être paysagers pour favoriser leur intégration dans le cadre urbain.

2. Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

3 Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure préférentiellement constitués d'essences locales (Cf. liste en annexe du présent règlement).

4 De plus, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les lotisseurs ou les constructeurs ou leurs ayants droit doivent procéder à la plantation d'au moins 20 arbres de haute tige à l'hectare, répartis le long des voies et à l'intérieur des espaces communs ; dans les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure à 1 hectare, doit être prévue la création d'un espace planté commun, interdit à la circulation, d'une superficie minimum de 1 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

5 La préservation et la mise en valeur de sites naturels, d'arbres et d'alignements remarquables localisés sur les documents graphiques, au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être assurées.

6 Les plantations d'essences locales doivent respecter la liste en annexe du présent règlement.

7 En UCi1 et UCi2, les plantations d'arbres à haute tige doivent être espacés d'au moins 6 m et doivent être régulièrement élagués jusqu'à 1 m au moins au-dessus de la cote de référence. Les produits de coupe et d'élagage doivent être évacués.

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** (Cf. annexes définitions de base)

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone UD est une zone d'urbanisation à vocation d'habitat, encourageant la mixité sociale.  
L'urbanisation de cette zone doit être compatible avec les orientations d'aménagements prévues dans le dossier de révision simplifiée.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1 Les dépôts de véhicules soumis à autorisation au titre de l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme.
- 2 Les affouillements ou exhaussement à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.
- 3 Toutes installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abris pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par d'anciens véhicules désaffectés, soit par des roulottes ou véhicules dits « caravanes » à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage au domicile pendant la période de non utilisation.
- 4 Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets (pneus usés, vieux chiffons, ordures...) dès qu'ils sont établis pour plus de trois mois.
- 5 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- 6 Le stationnement des caravanes lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur de la propriété
- 7 L'implantation d'habitation légère de loisirs définie par l'article R .111-31 du code de l'urbanisme
- 8 La construction de nouveaux bâtiments agricoles, industriels et forestiers
9. les bâtiments artisanaux et les entrepôts
- 10 les hébergements hôteliers

##### **ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CODITIONS PARTICULIERES**

Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12d.

Les constructions et installations non soumises à permis de construire peuvent être soumises à déclaration préalable conformément aux articles R 421-9 ; de même, les travaux définis à l'article R 421-17 et suivants du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La démolition de tout ou partie des éléments identifiés et localisés sur le document graphique au titre de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisation est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Les activités tertiaires, si elles ne génèrent pas de gêne pour l'habitat (nuisance auditive, olfactives, mouvements importants de circulation).

Les exhaussements de sols sont limités à 1.50 m afin de faciliter l'adaptation de la construction au terrain naturel.

Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes et de câbles sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux et en avertisse le public par une signalisation efficace.

Les espaces verts, les aires de jeux et de sports.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### I – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Ce passage doit avoir au minimum 4 mètres de largeur, 5 mètres si l'habitation desservie est située à plus de 60 mètres de la voie publique de desserte, et être carrossable en tout temps.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles 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 la voie publique.

La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagement de voirie, de dégagements de visibilité, d'aires de manœuvre qui seront nécessaires sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme.

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

##### II – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel municipal de voirie. Les voies présenteront une largeur minimale de 5 mètres.

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

Les voies se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 60 m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE UD4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### 1 - Eau

###### a) Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Tout branchement devra être conforme aux normes en vigueur définies par le décret 89.3 du 3 janvier 1989 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles.

###### b) Eau incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par un poteau normalisé de 100 mm de diamètre et un réseau d'eau capable de fournir 17 l/s aux hydrants. Le nombre et l'emplacement de ces hydrants seront soumis à l'avis du Directeur départemental des Services d'Incendie et de Secours.

##### 2 – Assainissement

Tout dispositif d'assainissement doit être prévu pour une collecte séparée des eaux pluviales et des eaux usées.

###### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

### 3 – Electricité et téléphone

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution électrique de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnu par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.

Les coffrets ERDF et GRDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou le mur de clôture. Les traversées des rues et des places devront être dans tous les cas enterrées.

### 4– Ordures ménagères

Toute construction d'immeuble d'habitation collective devra comporter un local pour le dépôt des ordures ménagères ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif.

## **ARTICLE UD5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

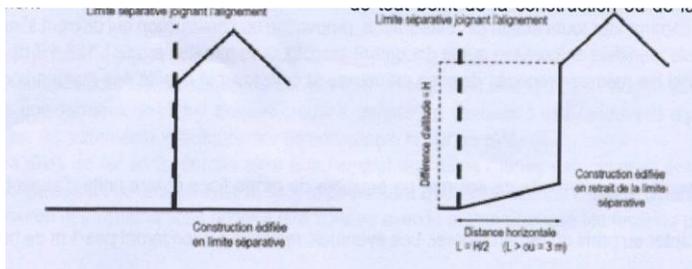
Les garages et annexes peuvent être édifiés à l'alignement des voies et emprises publiques.

A partir de l'axe de la RD905, toute construction, excepté les équipements d'intérêt général, devront être implantée avec un recul minimum de 25 mètres.

## **ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites. Dans ce cas, elles devront s'en écarter en respectant la règle suivante :

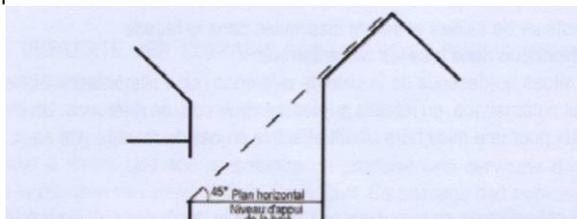
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de la partie de la construction ne jouxtant pas la limite parcellaire, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les façades édifiées en limite séparative seront constituées de murs aveugles

#### ARTICLE UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux bâtiments non contigus sur une même unité foncière doivent être séparés par une distance d'au moins 4 mètres. Si les deux façades en vis-à-vis comportent des baies principales servant à l'éclairage des pièces à usage d'habitation, la distance de séparation est portée à 8 mètres.



Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies principales éclairant les pièces à usage d'habitation ne soit masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

#### ARTICLE UD9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE UD10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### 1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Sur les terrains en pente, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir de la moyenne des quatre coins du bâtiment.

##### 2 – Hauteur maximale

La hauteur d'une construction ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit.

Les garages et annexes ne dépasseront pas 3.50 mètres à l'égout du toit.

#### ARTICLE UD11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les transformations d'immeubles, toutes les constructions neuves doivent être entreprises de façon à présenter une qualité d'aspect et de matériau compatible avec l'harmonie du paysage urbain.

En cas d'extensions ultérieures des constructions, une harmonie sera recherchée dans le traitement de l'extension par rapport au bâtiment principal.

L'ordonnement des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics et monuments identifiés au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme devra être respecté lors d'extension ou d'implantation de nouvelles constructions. La démolition de ces éléments sera subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

##### 1 – Forme des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

Les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel. Les éventuels remblais n'excéderont pas 1.50 mètres de hauteur.

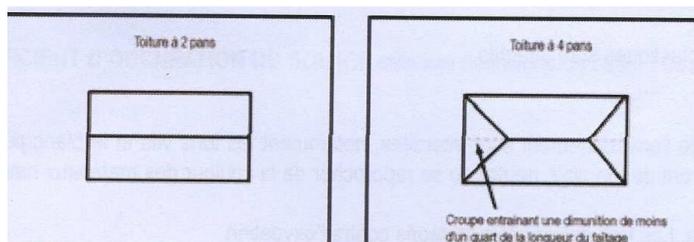
Toute construction de style étranger à la Région ou incompatible avec le site est interdite.

## 2 - Toiture

Les toitures, à un ou deux pans, auront une pente maximale de 100%, soit 45°.

Les toitures terrasses sont autorisés si elles sont végétalisées ou accessibles

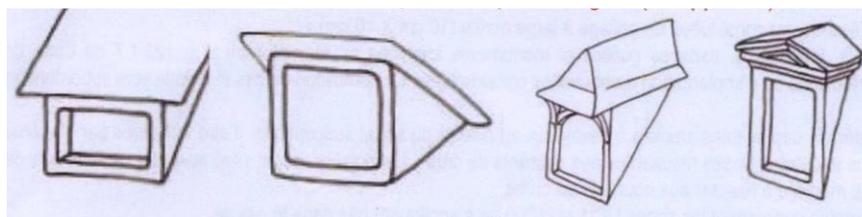
Les toits à quatre pans sont autorisés à condition que les croupes n'entraînent pas une diminution de plus d'un quart de la longueur du faîtage.



Dans le cas de toiture en pente, celle-ci sera débordante de 20 cm minimum du nu de la façade hors gouttière.

Les dispositifs techniques en toiture seront cachés dans des volumes intégrés à l'architecture.

L'éclairage des combles peut s'effectuer soit par lucarnes, conformément aux représentations ci-dessous, soit par des châssis de toit ou verrière



La disposition des ouvertures de toiture devra être en rapport avec celle des ouvertures de façades :

Implantation en partie basse du toit lorsque le faîtage est parallèle à l'alignement

Alignement avec les percements des façades lorsque ceux-ci résultent d'un ordonnancement vertical.

Les châssis de toiture et verrières doivent être implantées en dehors des croupes.

L'emploi de panneaux solaires est autorisé

## 3- Matériaux et revêtements

Les imitations de matériaux, tels que fausse briques, faux moellons de pierre, faux pans de bois et les éléments hétéroclites sont interdits.

Les murs des constructions et des clôtures doivent être :

- soit constitué par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents.
- Soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement.

Les joints et les baguettes de raccord, visibles en façade sont interdits.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être

recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les couvertures et bardages en tôles de fer sont interdits ainsi que l'emploi des tuiles rouges naturelles et des matériaux ayant une couleur similaire.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Les enduits doivent être traditionnels ou réalisés de façon que leur aspect se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels.

Les coffrets des volets roulants devront être intégrés dans la façade.

#### 4- Bâtiments annexes (cf. annexes définitions de base)

Les bâtiments annexes, accolés ou non au bâtiment principal, présenteront un aspect harmonieux avec la construction principale.

#### 5- Couleurs

Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs. En dehors de quelques éléments colorés ponctuels, les façades seront de ton clair et neutre.

#### 6- Clôtures

Les clôtures seront constituées soit par des murs soit par des éléments verticaux à claire-voie sur murs bahuts

La hauteur totale de ces clôtures n'excédera pas 2 mètres et le tiers de la hauteur pour les murs bahuts

Les clôtures en maçonnerie seront enduites ou rejointées.

Les clôtures pourront être constituées de simples grillages à la condition d'être accompagnées de haies végétales d'une hauteur au moins équivalente. Ces haies doivent être plantées au moins à 0.5 m de la limite de la parcelle et constituées préférentiellement d'essences locales (cf liste en annexe du règlement du PLU).

En bordure de voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement, hormis les portails qui peuvent être implantés à 2.50 mètres de l'alignement.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

L'absence de clôture est autorisée à condition que les espaces laissés visibles soient paysagers et entretenus.

### **ARTICLE UD12 – OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être adapté à l'opération. Il doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Il est demandé une place de stationnement par logement social et par logement dans la résidence senior. Pour les autres logements ou bâtiment tertiaire, deux places de stationnement sont exigées.

1 place de stationnement supplémentaire pour trois logements est exigée pour permettre le stationnement de véhicules occasionnels

### **ARTICLE UD13 – OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1 Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum 2 arbres de haute tige (cf. annexes définitions de base) par 200 m<sup>2</sup> de parcelle.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les bâtiments à caractère utilitaire doivent être dissimulés par des écrans de verdure préférentiellement constitués d'essences locales (cf liste en annexe du règlement du PLU).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les aménageurs ou leurs ayant droit doivent procéder à la plantation d'au moins 20 arbres de haute tiges à l'hectare, répartis le long des voies et à l'intérieur des espaces communs ; Dans les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure à 1 hectare, doit être prévue la création d'un espace planté commun, interdit à la circulation, d'une superficie minimum de 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

Un espace paysager le long de la RD905 est obligatoire.

La préservation et la mise en valeur de sites naturels, d'arbres et d'alignements remarquables localisés sur les documents graphiques, au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'urbanisme doivent être assurées.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes de qualité devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations devront être adaptées à leur exposition.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE UD14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est une zone équipée destinée aux activités (industries nuisantes ou non, artisanat, commerces, activités tertiaires).

Elle comprend :

- un secteur UEi1 correspondant aux quartiers soumis à un risque d'inondabilité fort ou très fort où les constructions nouvelles sont interdites
- un secteur UEi2 correspondant aux quartiers soumis à un risque d'inondabilité moyen, où il demeure possible de construire sous réserve d'application de prescriptions particulières.

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

Sont interdits :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles 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, à raison d'un logement maximum par établissement. Ce logement ne devra pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de SHON (Cf. annexes définitions de base).
- 2 - Les abris et installations sommaires susceptibles d'usage d'habitation.
- 3 - Les affouillements ou exhaussements du sol sont soumis à autorisation, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.
  - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets dès qu'ils sont établis pour plus de trois mois.
- 4 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 5 - Les terrains de campings ou de stationnement des caravanes.
- 6 - L'implantation d'habitations légères de loisirs définie par les articles R 111-31 et R 111-32 du Code de l'Urbanisme.
- 7 - La construction de nouveaux bâtiments agricoles.
- 8 - En UEi1, tous remblais, tous travaux, constructions, plantations de haies et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux autorisés en UE 2/6.
- 9- En UEi2, l'aménagement pour l'habitation de nouvelles surfaces situées au-dessous de la cote de référence.

### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant le bâtiment principal de l'utilisateur, conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme

- 1 - Les installations classées ne répondant pas aux besoins quotidiens des ménages doivent être éloignés d'au moins 30 mètres des zones destinées à l'habitation.
- 2 - Le stationnement des caravanes est assimilé à la construction des bâtiments à usage d'habitation, et est soumis aux mêmes règles.
- 3 - L'agrandissement des habitations existantes est autorisé s'il ne doit pas aboutir à la création d'un nouveau logement, que la SHON (Cf. annexes définitions de base) ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> après extension et qu'il ne compromette pas l'urbanisation de la zone.

- 4 - Les installations techniques de service public (transformateurs, postes de relèvement, ...) nécessaires à la zone sont autorisées dans la mesure où elles prennent en compte le caractère urbanistique et architectural environnant.
- 5 - Les équipements nécessaires au traitement et à la gestion des eaux.
- 6 - En UEi1 et UEi2, sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques et ne pas en provoquer de nouveaux et sous réserve du respect des prescriptions générales :
- Les surélévations des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol et à condition de ne pas aboutir à la création de nouveaux logements. Les constructions à usage d'habitation devront comporter un niveau-refuge, accessible de l'intérieur, placé au moins 0,50m au-dessus de la cote de référence ;
  - Les équipements nécessaires au traitement et à la gestion des eaux ;
  - Les déblais ;
  - Les réseaux d'irrigation et de drainage et leurs équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
  - Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes et de câbles sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux et en avertisse le public par une signalisation efficace ;
  - Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences des risques, à condition de ne pas les aggraver en d'autres lieux ;
  - Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation, à condition de respecter l'emprise au sol initiale ;
  - Les citernes, cuves et fosses à condition qu'elles soient suffisamment enterrées ou lestées ou surélevées pour résister à la crue de référence et que l'orifice de remplissage soit situé au-dessus de la cote de référence. Les événements devront être situés au moins 1 m au-dessus de la cote de référence ;
  - Les espaces verts, les aires de jeux et de sports. En UEi1 ils devront être réalisés sans remblais ni constructions et en tenant compte des diverses prescriptions pour les secteurs UEi1.
- 7 - En UEi2, sont autorisés :
- La création de sous-sols au-dessous de la cote de référence à condition qu'ils comprennent des aménagements spécifiques tels que cuvelage et / ou dispositif automatique d'épuisement assurant la mise hors d'eau pour la crue de référence. A défaut, le niveau du premier plancher doit être situé au-dessus de la cote de référence. Toutes les constructions et installations doivent être fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, tassements ou érosions localisées et les fondations des murs doivent comporter une arase étanche entre la cote de référence et le premier plancher ;
  - Les remblais qui font l'objet de mesures compensatoires déterminées par une étude appropriée ;
  - Les clôtures si elles assurent la transparence hydraulique, conformément au règlement du PPRI.

### **ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OU VERGES AU PUBLIC**

#### **1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage doit avoir au minimum 6 mètres de largeur et être carrossable en tout temps.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles 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.

La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements de voirie, de dégagements de visibilité, d'aires de manœuvre qui seraient nécessaires sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme. Les accès doivent donc être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2 - VOIRIE**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel municipal de voirie.

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

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

### **ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

En UEi2, les réseaux de toute nature situés au-dessous de la cote de référence devront être étanches ou déconnectables, et les réseaux de chaleur devront être équipés d'une protection thermique insensible à l'eau.

#### **1 - EAU**

##### **a) Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Tout branchement devra être conforme aux normes en vigueur définies par le décret 89.3 du 3 janvier 1989 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles.

##### **b) Eau incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par deux poteaux conformes à la norme NFS 61-213 et un réseau d'eau capable de fournir un débit de 35 l/s à une pression statique supérieure à 1 bar. Le nombre et l'emplacement de ces hydrants seront soumis à l'avis du Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

Tout dispositif d'assainissement doit être prévu pour une collecte séparée des eaux pluviales et des eaux usées.

En UEi1 et UEi2, les installations d'assainissement devront être réalisées de telles sortes qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommages lors des crues.

**a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées et pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau que si leur température est inférieure à 30°, compte tenu des débits respectifs des rejets et des étiages du milieu naturel récepteur.

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

**b) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

En UEi1, les digues, remblais, dépôts, clôtures, plantations, constructions et autres ouvrages, qui sont reconnus par le représentant de l'Etat faire obstacle à l'écoulement des eaux ou restreindre de manière prévisible le champ des inondations peuvent être modifiés ou supprimés, moyennant paiement d'indemnités pour ceux établis régulièrement.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

**3 - ÉLECTRICITE ET TELEPHONE**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.

Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

Les traversées des rues et des places devront être dans tous les cas enterrées.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation des fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdites à l'intérieur de la zone.

En UEi1 et UEi2, les réseaux électriques situés au-dessous de la cote de référence (sauf alimentation étanche de pompe submersible) devront être dotés de dispositifs de mise hors circuit automatique, ou rétablis au-dessus de la cote de référence. Un dispositif manuel est également admis en cas d'occupation permanente des locaux pour une mise hors circuit effective en cas de montée des eaux.

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

Il n'est pas fixé de règle.

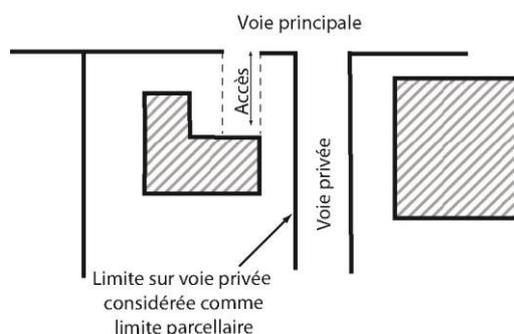
## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1 - En bordure des voies publiques ou privées, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 15 mètres de l'axe de la voie, à l'exception :
- des annexes de faible importance et portiques éventuels, nécessaires à l'équipement des accès et des parkings.
  - des halls d'exposition.

Toutefois, en bordure des voies pour lesquelles existe un plan d'alignement ou pour lesquelles des marges de reculement sont prévues au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à la limite de ces marges ou en arrière de celles-ci.

Dans le souci de préserver l'aspect général d'une voie et de son environnement, la possibilité de construire peut être subordonnée au respect de prescriptions particulières (diminution des reculs sur axe, obligation d'implanter la construction à l'alignement, etc.).

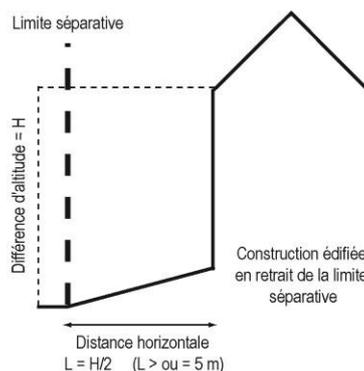
- 2 - De plus, les constructions dont la destination économique est liée à la route peuvent être implantées à 20 mètres de l'axe des voies.
- 3 - Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.



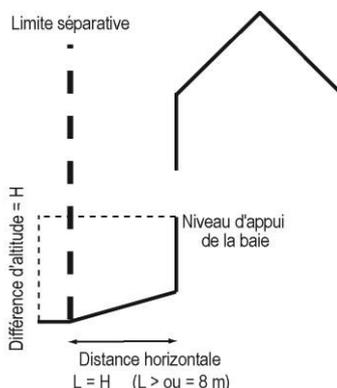
- 4 - Les constructions seront implantées en respectant un principe d'orthogonalité par rapport aux alignements de voies publiques (Cf. annexes définitions de base).
- 5 - En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

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

1. Les constructions ne doivent pas être implantées en limite séparative.
2. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire 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 5 mètres et 8 mètres lorsque la parcelle correspond à la limite de la zone UE vis-à-vis de la zone UC.

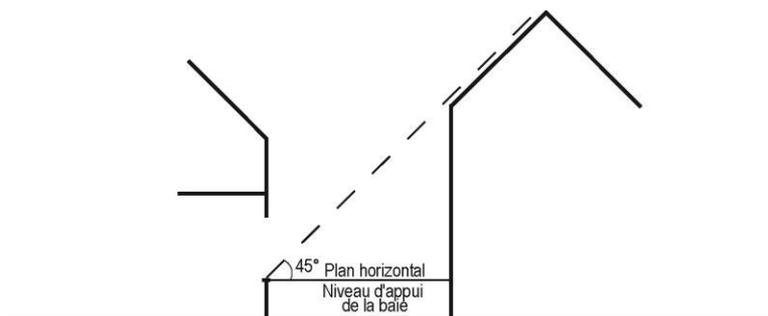


3. La distance de vue directe doit être au moins égale à la différence d'altitude entre toute baie et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.



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

Deux bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière doivent être séparés par une distance d'au moins 4 mètres, 8 mètres si les deux façades en vis-à-vis comportent des baies principales servant à l'éclairage des pièces à usage de travail ou d'habitation. De plus, ils doivent être implantés de telle manière que les baies principales éclairant les pièces à usage d'habitation ne soit masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

#### **1 - Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Sur les terrains en pente, les façades sont divisées en sections de 30 m dans le sens de la pente, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle.

#### **2 - Hauteur maximale**

La hauteur maximale par rapport au niveau moyen du sol naturel ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout des toitures ; cette limite peut être dépassée si l'activité abritée par la construction l'exige, sous réserve de prescriptions spéciales concernant l'aspect de la construction.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Toutes les transformations d'immeubles, toutes les constructions neuves doivent être entreprises de façon à présenter une qualité d'aspect et de matériau compatible avec l'harmonie du paysage urbain.  
Ainsi sont notamment interdits les pastiches d'architecture étrangère à la région.

### **1 - Dimensions et aspect des soubassements**

Le niveau du seuil du rez-de-chaussée au-dessus du niveau moyen du sol naturel ne doit pas excéder le  $\frac{1}{4}$  de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout de la toiture par rapport au niveau moyen du sol naturel.

En cas d'impossibilité due à la nature humide du terrain ou aux impératifs de raccordement à l'égout public, les constructions doivent respecter l'une des dispositions suivantes :

- le terrain doit être remblayé avec des pentes moyennes ne dépassant pas 25 % de façon qu'en apparence la règle du  $\frac{1}{4}$  soit respectée par rapport au niveau du terrain après remblai
- le soubassement doit résulter de la composition architecturale avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.

### **2 - Forme des constructions**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Toute construction de style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdite.

Les agrandissements de constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.

Les façades de longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture doivent faire le tour du bâtiment.

En UEi1 et UEi2, les parties de bâtiments situés au dessous de la cote de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue.

### **3 - Toitures**

Les couvertures sont à traiter :

- soit en terrasse,
- soit avec toiture en coque ou voûte
- soit avec toiture à versants lorsque ceux-ci sont intégrés dans le volume général et masqués par celui-ci
- les éléments techniques du type tuyauterie, VMC, superstructures, cages, antennes, ... doivent être camouflés.

Lorsqu'un programme comporte plusieurs volumes sur un même tènement, un seul principe de couverture sera appliqué à l'ensemble des bâtiments, à l'exception des éventuels éléments de liaison pour lesquels le choix est laissé totalement libre.

Dans tous les cas, lorsque la toiture présente des verrières ou vitrages, ceux-ci devront devenir un élément architectural traité comme tel.

Les toitures terrasses pourront intégrer des matériaux permettant de répondre à des objectifs de HQE et d'économie d'énergie, lorsque ceux-ci sont intégrés dans le volume général et masqués par celui-ci.

#### 4 - Matériaux et revêtements

Les murs des constructions et des clôtures doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents ;
- soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement.

L'emploi des tuiles rouges naturelles et des matériaux ayant une couleur similaire est interdit pour les couvertures et les bardages.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

En UEi1 et UEi2, les menuiseries, portes, fenêtres ainsi que tous les vantaux situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués avec des matériaux insensibles à l'eau. Leurs ouvertures devront être rendues étanches. Les revêtements des sols et murs, les protections thermiques et / ou phoniques situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués avec des matériaux insensibles à l'eau.

Les matériaux doivent être assemblés entre eux suivant les règles de l'art.

#### 5 - Bâtiments annexes (Cf. annexes définitions de base)

Les bâtiments annexes, accolés ou non au bâtiment principal, pourront recevoir des toitures de forme différente (un pan) uniquement lorsqu'ils sont accolés à un mur ou un autre bâtiment à deux pans.

#### 6 - Couleurs

Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs. En dehors de quelques éléments colorés ponctuels, les façades seront de ton clair, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

L'emploi de matériaux brillants n'est autorisé que pour un emploi partiel ne dépassant pas 20 % de la surface totale et s'il est démontré qu'ils répondent à des objectifs de HQE et d'économie d'énergie.

Les encadrements et tableaux des baies seront préférentiellement soulignés soit par un traitement différent de l'enduit soit par une peinture légèrement différente de la façade tout en restant dans le même ton.

#### 7 - Clôtures

Les clôtures seront constituées soit par des murs soit par des éléments verticaux à claire-voie sur murs bahuts. La hauteur totale de ces clôtures n'excédera pas 2 mètres et le tiers de la hauteur pour les murs bahuts.

Les clôtures en maçonnerie seront enduites ou rejointées. Les couvertines ne devront pas dépasser l'épaisseur du mur.

Les clôtures pourront être constituées de simples grillages à la condition d'être accompagnées de haies végétales d'une hauteur au moins équivalente. Ces haies doivent être plantées au moins à 0,5m de la limite de la parcelle et constituées d'essences locales (Cf. liste en annexe du présent règlement).

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces naturels.

8 - En UEi1 et UEi2, les produits ou matériels déplaçables stockés à l'extérieur au niveau du sol et susceptibles d'être entraînés par une crue devront être arrimés ou confinés dans des enceintes closes résistantes aux courants de crues. Le mobilier urbain situé au-dessous de la cote de référence devra être évacué ou arrimé de manière à résister aux courants de crues.

## **ARTICLE UE 12 - OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES D'ESTACIONNEMENT**

### **STACIONNEMENT**

En UEi1 et UEi2, les véhicules et engins mobiles entreposés au niveau du terrain naturel devront pouvoir être parqués de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide.

#### **1 - Surfaces de stationnement**

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

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,50m, une longueur de 5m et une superficie de 12.50m<sup>2</sup> minimum

Toutefois, pour les commerces dont l'ouverture est soumise à l'avis de la CDAC, l'emprise au sol des terrains affectés au stationnement ne pourra excéder une fois et demie la SHON des bâtiments affectés au commerce .

Les normes de stationnement sont ainsi définies :

- a. Pour les constructions à usage de bureaux :
  - Une place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre (Cf. annexes définitions de base).
- b. Pour les établissements industriels
 

Une place de stationnement pour 80m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 100 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> ou si des transports collectifs sont organisés pour le transport du personnel.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des véhicules utilitaires, qui doivent être aménagés de telle sorte que les manœuvres de chargement ou déchargement puissent être effectués hors des voies ou espaces publics.

- c. Pour les commerces
 

4 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente si elle est supérieure à 250 m<sup>2</sup>.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

## 2 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 4, 5 et 6) du Code de l'Urbanisme.

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

### **ARTICLE UE 13 - OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES**

#### **LIBRES, DAIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- 1 Les surfaces libres de toute construction doivent être paysagers pour favoriser leur intégration dans le cadre urbain.
- 2 Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- 3 Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure préférentiellement constitués d'essences locales (Cf. liste en annexe du présent règlement).
- 4 Les plantations d'essences locales doivent respecter la liste en annexe du présent règlement.

En UEi1 et UEi2, les plantations d'arbres à haute tige doivent être espacés d'au moins 6 m et doivent être régulièrement élagués jusqu'à 1 m au moins au-dessus de la cote de référence. Les produits de coupe et d'élagage doivent être évacués.

### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** (Cf. annexes définitions de base)

Il n'est pas fixé de règle.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER dites zones AU**

## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU recouvre des secteurs d'urbanisation future non équipés actuellement à caractère naturel. Ces espaces ont été délimités dans des sites appelés à connaître des développements volontaires et organisés, dans l'attente ils sont strictement protégés. Ils seront, à termes, affectés à l'habitat.

Elle recouvre également des secteurs partiellement urbanisés qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif.

En l'absence d'orientations d'aménagement précisant les conditions d'aménagement de ces secteurs, la zone AU restera fermée et son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par une procédure de modification du document d'urbanisme.

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

Sont interdits :

- 1 - Toute construction compromettant l'organisation générale de la zone
- 2 - Les dépôts de véhicules soumis à autorisation au titre de l'article R 421-19 pour les dépôts accueillant plus de 50 unités et R421-23 pour les dépôts contenant de 10 à 49 unités.
- 3 - Les affouillements ou exhaussements du sol sont soumis à autorisation, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.
  - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets dès qu'ils sont établis pour plus de trois mois.
- 4 - Les installations classées nouvelles.
- 5 - Les abris et installations sommaires susceptibles d'usage d'habitation.
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 7 - L'implantation d'habitations légères de loisirs définie par les articles R 111-31 et R 111-32 du Code de l'Urbanisme.
- 8 - La construction de nouveaux bâtiments agricoles, industriels et forestiers.
- 9 - Les terrains de campings ou de stationnement des caravanes.

### **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme

- 1 - Le stationnement des caravanes est assimilé à la construction des bâtiments à usage d'habitation, et est soumis aux mêmes règles.
- 2 - Sont admises sur la zone AU, les constructions à usage d'habitat, d'activités et d'équipement qui lui sont compatibles aux conditions :
  - de prendre en compte la faisabilité des opérations ultérieures et successives de manière à assurer un aménagement cohérent et chronologique de la zone
- 3 - L'agrandissement des habitations existantes est autorisé s'il ne compromet pas l'urbanisation de la zone.
- 4 - Sous réserve de l'application de l'article AU.1, l'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.
- 5 - Les extensions des établissements artisanaux et les entrepôts, s'ils ne génèrent pas de gêne pour l'habitat (nuisances auditives, olfactives, mouvements importants de circulation) et s'ils sont intégrés ou accolés au bâtiment principal.

6 - Les installations techniques de service public (transformateurs, postes de relèvement, ...) nécessaires à la zone sont autorisées dans la mesure où elles prennent en compte le caractère urbanistique et architectural environnant.

### **ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OU VERGES AU PUBLIC**

#### **1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage doit avoir au minimum 5 mètres de largeur et être carrossable en tout temps.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles 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.

La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements de voirie, de dégagements de visibilité, d'aires de manœuvre qui seraient nécessaires sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme. Les accès doivent donc être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès directs, autres que piétons, sont interdits sur la RD 905.

#### **2 - VOIRIE**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel municipal de voirie.

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

Les voies se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 60 m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **1 - EAU**

##### **a) Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Tout branchement devra être conforme aux normes en vigueur définies par le décret 89.3 du 3 janvier 1989 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles.

##### **b) Eau incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par un poteau normalisé de 100 mm de diamètre et un réseau d'eau capable de fournir 17 l/s aux hydrants. Le nombre et l'emplacement de ces hydrants seront soumis à l'avis du Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours.

## 2 - ASSAINISSEMENT

### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

### b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

## 3 - ÉLECTRICITE ET TELEPHONE

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.

Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation des fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdites à l'intérieur de la zone.

Les traversées des rues et des places devront être dans tous les cas enterrées.

#### 4 - ORDURES MENAGERES

Toute construction d'immeuble d'habitation collective devra comporter un local pour le dépôt des ordures ménagères ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif.

#### ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

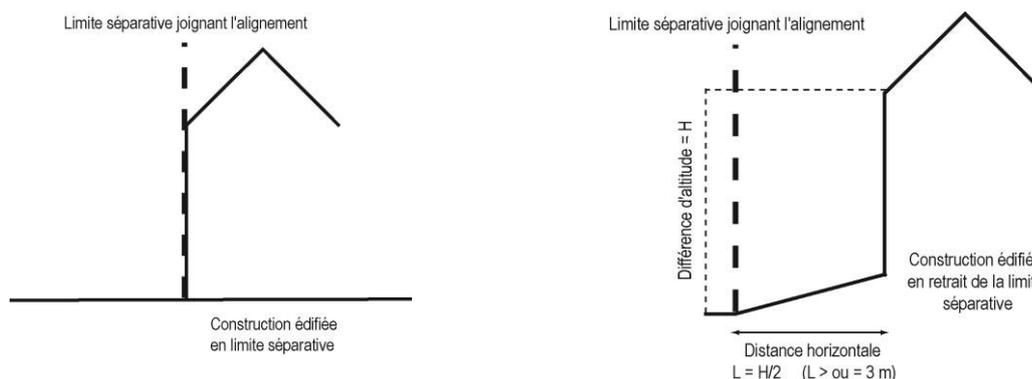
- 1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance de 5 m au moins de l'alignement (Cf. annexes définitions de base) à moins que des marges de reculement n'indiquent une autre distance.
- 2 - Les constructions ne peuvent être implantées à l'intérieur d'une bande non ædificandi de 75 mètres comptés depuis l'axe de la RD 905 (article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme).
- 3 - Les garages et annexes peuvent être édifiés à l'alignement des voies et emprises publiques à moins que des marges de reculement n'indiquent une autre distance.
- 4 - Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.
- 5 - En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement, hormis les portails qui peuvent être implantés à 2,50 m de l'alignement.

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

- 1 - Implantation en limites séparatives joignant l'alignement (Cf. annexes définitions de base) :

Les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites. Dans ce cas, elles devront s'en écarter en respectant la règle suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de la partie de la construction ne jouxtant pas la limite parcellaire, 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.



Les façades édifiées en limite séparative seront constituées de murs aveugles.

- 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond de parcelle)

Les constructions sur ces limites sont interdites, sauf :

- si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin ;
- si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle ou artisanale ou de bureaux et que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 m.

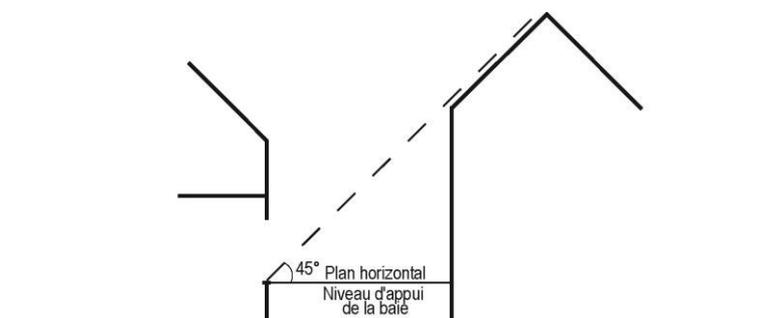
Les façades édifiées en limite séparative seront constituées de murs aveugles.

Les constructions en retrait de ces limites devront s'en écarter en respectant la règle suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de la partie de la construction (exception faite des détails architecturaux qui contribuent à la qualité de l'aspect du bâtiment) ne jouxtant pas la limite parcellaire, 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.

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

Deux bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière doivent être séparés par une distance d'au moins 4 mètres, 8 mètres si les deux façades en vis-à-vis comportent des baies principales servant à l'éclairage des pièces à usage d'habitation. De plus, ils doivent être implantés de telle manière que les baies principales éclairant les pièces à usage d'habitation ne soit masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



#### **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

##### **1 - Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Sur les terrains en pente, les façades sont divisées en sections de 20 m dans le sens de la pente, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle.

##### **2 - Hauteur maximale**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures.

Les garages et annexes ne pourront dépasser 3,50 m à l'égout des toitures.

#### **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Toutes les transformations d'immeubles, toutes les constructions neuves doivent être entreprises de façon à présenter une qualité d'aspect et de matériau compatible avec l'harmonie du paysage urbain.

Ainsi sont notamment interdits les pastiches d'architecture étrangère à la région. Les dispositions suivantes ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles. Pour les extensions des constructions existantes, une harmonie sera recherchée avec le bâtiment d'origine.

## 1 - Forme des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

Les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel. Les éventuels remblais n'excéderont pas 1 m de hauteur et devront présenter des pentes inférieures ou égales à 15% sur terrain plat et inférieures ou égales à 20% sur terrain en pente.

Toute construction de style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdite.

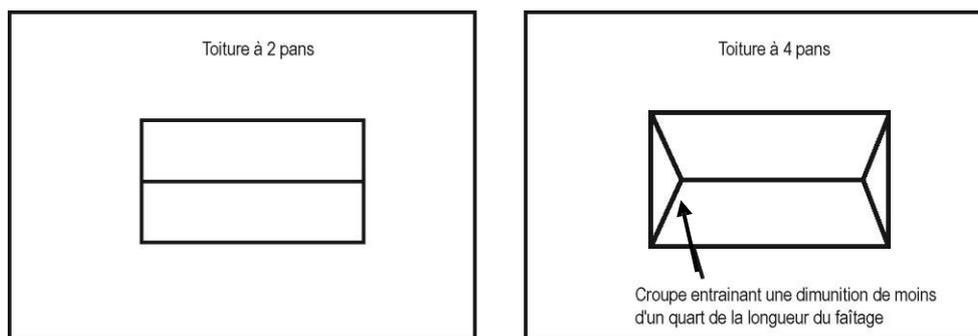
## 2 - Toitures

La règle générale consiste pour les bâtiments principaux à avoir un toit à deux pans avec des pentes comprises entre 50% et 100%.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les garages et annexes s'ils sont accolés à un bâtiment principal.

Les toits à quatre pans sont autorisés à conditions que les croupes n'entraînent pas une diminution de plus d'un quart de la longueur du faîtage.



L'orientation des faîtages sera soit parallèle soit perpendiculaire à l'alignement (Cf. annexes définitions de base).

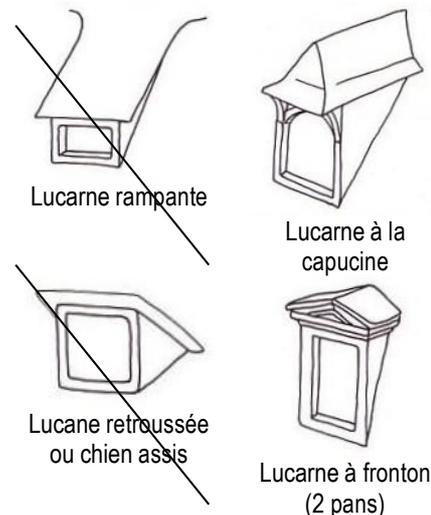
La disposition des ouvertures de toiture devra être en rapport avec celle des ouvertures de façades :

- implantation en partie basse du toit lorsque le faîtage est parallèle à l'alignement ;
- alignement avec les percements des façades lorsque ceux-ci résultent d'un ordonnancement vertical.

Les lucarnes à la capucine constituent la règle générale. La hauteur des lucarnes doit être plus importante que sa largeur.

Les châssis de toiture et verrières sont autorisés, en dehors des croupes, à condition qu'ils suivent la pente de la toiture, sans saillie.

Nonobstant les règles qui précèdent, les toitures terrasses, partielles ou totales, sont autorisées s'il est démontré qu'elles répondent à des objectifs de HQE et d'économie d'énergie.



### 3 - Matériaux et revêtements

Les murs des constructions et des clôtures doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents ;
- soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

L'emploi des tuiles rouges naturelles et des matériaux ayant une couleur similaire est interdit pour les couvertures et les bardages.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Les enduits doivent être traditionnels ou réalisés de façon que leur aspect de rapproche le plus possible des matériaux traditionnels.

Les enduits visibles de la rue seront lissés et les enduits rustiques présentant des aspérités seront interdits.

Les façades en pierres de taille, plâtre, ainsi que les enduits à pierres vues seront conservés.

Les matériaux doivent être assemblés entre eux suivant les règles de l'art.

### 4 - Bâtiments annexes (Cf. annexes définitions de base)

Les bâtiments annexes, accolés ou non au bâtiment principal, pourront recevoir des toitures de forme différente (un seul pan) uniquement lorsqu'ils sont accolés à un mur ou un autre bâtiment à deux pans.

### 5 - Couleurs

Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs. En dehors de quelques éléments colorés ponctuels, les façades seront de ton clair, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

L'emploi de matériaux brillants est interdit sauf sur l'arrière des toitures (panneaux solaires).

Les encadrements et tableaux des baies seront préférentiellement soulignés soit par un traitement différent de l'enduit soit par une peinture légèrement différente de la façade tout en restant dans le même ton.

### 6 - Clôtures

Les clôtures seront constituées soit par des murs soit par des éléments verticaux à claire-voie sur murs bahuts.

La hauteur totale de ces clôtures n'excédera pas 2 mètres et le tiers de la hauteur pour les murs bahuts.

Les clôtures en maçonnerie seront enduites ou rejointées. Les couvertines ne devront pas dépasser l'épaisseur du mur.

Les clôtures pourront être constituées de simples grillages à la condition d'être accompagnées de haies végétales d'une hauteur au moins équivalente. Ces haies doivent être plantées au moins à 0,5m de la limite de la parcelle et constituées d'essences locales (Cf. liste en annexe du présent règlement).

Les règles de l'article AU 11 ne s'appliquent pas dans le cas de projets innovants d'architecture contemporaine.

**ARTICLE AU 12 - OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,50m, une longueur de 5m et une superficie de 12.50m<sup>2</sup> minimum

Toutefois, pour les commerces dont l'ouverture est soumise à l'avis de la CDAC, l'emprise au sol des terrains affectés au stationnement ne pourra excéder une fois et demie la SHON des bâtiments affectés au commerce .

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat sans création de logement supplémentaire, ni de changement d'affectation de locaux, d'extension de surélévation.

**ARTICLE AU 13 - OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- 1 Les surfaces libres de toute construction doivent être paysagers pour favoriser leur intégration dans le cadre urbain.
- 2 Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- 3 Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure préférentiellement constitués d'essences locales (Cf. liste en annexe du présent règlement).
- 4 De plus, dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou les groupes d'habitations, les lotisseurs ou les constructeurs ou leurs ayants droit doivent procéder à la plantation d'au moins 20 arbres de haute tige à l'hectare, répartis le long des voies et à l'intérieur des espaces communs ; dans les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure à 1 hectare, doit être prévue la création d'un espace planté commun, interdit à la circulation, d'une superficie minimum de 1 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.
- 5 Les plantations d'essences locales doivent respecter la liste en annexe du présent règlement.

**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** (Cf. annexes définitions de base)

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

La zone AU1 comprend les secteurs à caractère naturel peu ou pas équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est affectée plus spécialement à l'habitat sans exclusive de l'habitat en petits collectifs, des équipements, services et activités induits par cette affectation dominante et compatibles avec elle.

Deux sites spécifiques font l'objet d'**orientations d'aménagement** (1) :

- le secteur de « Maison Rouge » à l'Est de l'urbanisation sur la rive droite
- le secteur d'habitat AU1po qui correspond en partie au périmètre de la ZAC des Petits Ovis (Cf. annexes définitions de base),

Elle comprend également un secteur AU1v destiné à l'aménagement d'un site d'accueil des gens du voyage.

#### **ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1 - Toute construction compromettant l'organisation générale de la zone
- 2 - Les installations classées nouvelles
- 3 - Les dépôts de véhicules soumis à autorisation au titre de l'article R 421-19 pour les dépôts accueillant plus de 50 unités et R421-23 pour les dépôts contenant de 10 à 49 unités.
- 4 - Les affouillements ou exhaussements du sol sont soumis à autorisation, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans les secteurs AU1po et AU1v.  
Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets dès qu'ils sont établis pour plus de trois mois.
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 6 - Les terrains de campings ou de stationnement des caravanes, autres que ceux permis dans le secteur AU1v.
- 7 - L'implantation d'habitations légères de loisirs définie par les articles R 111-31 et R 111-32 du Code de l'Urbanisme.
- 8 - La construction de nouveaux bâtiments agricoles, industriels et forestiers.

#### **ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme

- 1 - Sont admises sur la zone AU1, les constructions à usage d'habitat, d'activités et d'équipement qui lui sont compatibles aux conditions :
  - de prendre en compte la faisabilité des opérations ultérieures et successives de manière à assurer un aménagement cohérent et chronologique de la zone
  - de prendre en charge le financement des équipements d'infrastructure directement générés par l'opération
  - dans le secteur AU1po, de concerner, en cas de constructions nouvelles, au moins 5 000 m<sup>2</sup> de terrain et au moins 10 logements.
- 2 - Dans le secteur AU1v, sont admis les aménagements et équipements publics nécessaires à la mise en œuvre d'un site d'accueil des gens du voyage ainsi que les installations et services qui lui sont liés et les constructions de gardiennage y compris d'habitation dans la limite d'un logement d'une SHON (Cf. annexes définitions de base) maximale de 150 m<sup>2</sup>.

(1) Toute opération projetée dans ce secteur devra être compatible avec les orientations d'aménagement qui le concerne. Voir pièce 3 du dossier PLU : « orientations d'aménagement »

Les caravanes séjournant sur un terrain pour une durée supérieure à 3 mois devront obtenir une demande d'autorisation de stationner en application de l'article R 443.4 du Code de l'Urbanisme.

- 3 - L'agrandissement des habitations existantes est autorisé s'il ne compromet pas l'urbanisation de la zone.
- 4 - Les installations classées nouvelles, l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, si elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, sous réserve que :
  - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, ...)
  - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
- 5 - Sous réserve de l'application de l'article AU1.1, l'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.
- 6 - Les extensions des établissements artisanaux et les entrepôts, s'ils ne génèrent pas de gêne pour l'habitat (nuisances auditives, olfactives, mouvements importants de circulation) et s'ils sont intégrés ou accolés au bâtiment principal.
- 7 - Les installations techniques de service public (transformateurs, postes de relèvement, ...) nécessaires à la zone sont autorisées dans la mesure où elles prennent en compte le caractère urbanistique et architectural environnant.

### **ARTICLE AU1 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AU X VOIES OU VERTES AU PUBLIC**

#### **1- ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage doit avoir au minimum 4 mètres de largeur, 5 mètres si l'habitation desservie est située à plus de 60 mètres de la voie publique de desserte, et être carrossable en tout temps.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles 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.

La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements de voirie, de dégagements de visibilité, d'aires de manœuvre qui seraient nécessaires sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme. Les accès doivent donc être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## 2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel municipal de voirie.

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

Les voies se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 60 m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE AU1 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 1 - EAU

##### a) Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Tout branchement devra être conforme aux normes en vigueur définies par le décret 89.3 du 3 janvier 1989 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles.

##### b) Eau incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par un poteau normalisé de 100 mm de diamètre et un réseau d'eau capable de fournir 17 l/s aux hydrants. Le nombre et l'emplacement de ces hydrants seront soumis à l'avis du Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours.

#### 2 - ASSAINISSEMENT

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

Pour les constructions isolées et en l'absence de réseau d'assainissement public, un assainissement individuel est autorisé conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

### **3 - ÉLECTRICITE ET TELEPHONE**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.

Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation des fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdites à l'intérieur de la zone.

Les traversées des rues et des places devront être dans tous les cas enterrées.

### **4 - ORDURES MENAGERES**

Toute construction d'immeuble d'habitation collective devra comporter un local pour le dépôt des ordures ménagères ou assimilées, correspondant aux exigences du tri sélectif.

### **ARTICLE AU1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans le secteur AU1po les surfaces et formes des terrains résultant des aménagements devront être compatibles avec les voiries et affectations indiquées au document graphique.

### **ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

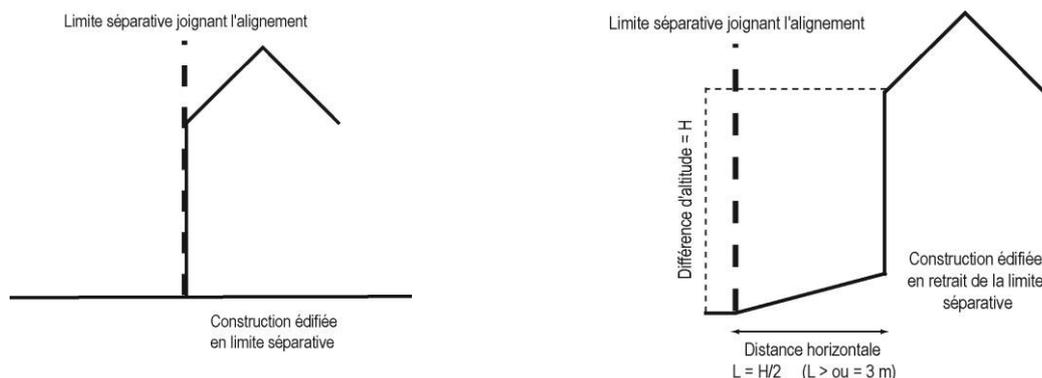
- 1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance de 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes (Cf. annexes définitions de base), à modifier ou à créer, à moins qu'un plan d'alignement n'indique une autre distance.
- 2 - Les constructions seront, autant que possible, implantées en respectant un principe d'orthogonalité par rapport aux alignements de voies publiques sauf dans le secteur AU1v où cette règle est sans objet.
- 3 - Les garages et annexes peuvent être édifiés à l'alignement des voies et emprises publiques sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au sol naturel.
- 4 - En bordure de voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement, hormis les portails qui peuvent être implantés à 2,50 m de l'alignement.

### **ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 - Implantation en limites séparatives joignant l'alignement (Cf. annexes définitions de base) :

Les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites. Dans ce cas, elles devront s'en écarter en respectant la règle suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de la partie de la construction ne jouxtant pas la limite parcellaire, 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.



Les façades édifiées en limite séparative seront constituées de murs aveugles.

## 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (limites de fond de parcelle) :

Les constructions sur ces limites sont interdites, sauf :

- si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin ;
- si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle ou artisanale ou de bureaux et que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 m.

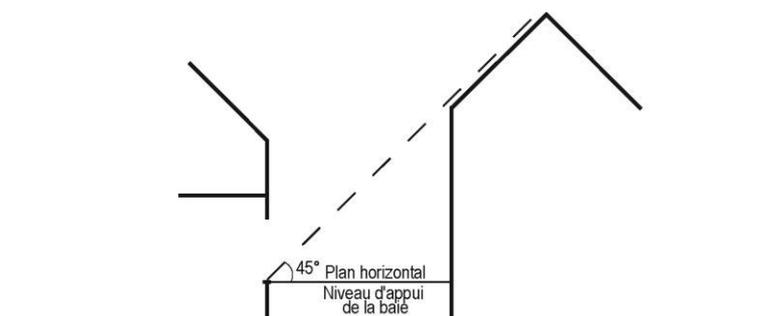
Les façades édifiées en limite séparative seront constituées de murs aveugles.

Les constructions en retrait de ces limites devront s'en écarter en respectant la règle suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de la partie de la construction ne jouxtant pas la limite parcellaire, 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.

## **ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière doivent être séparés par une distance d'au moins 4 mètres, 8 mètres si les deux façades en vis-à-vis comportent des baies principales servant à l'éclairage des pièces à usage d'habitation. De plus, ils doivent être implantés de telle manière que les baies principales éclairant les pièces à usage d'habitation ne soit masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



## **ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Sur les terrains en pente, les façades sont divisées en sections de 20 m dans le sens de la pente, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle.

### **2 - Hauteur maximale**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures.

Les garages et annexes ne pourront dépasser 3,50 m à l'égout des toitures.

Dans le secteur AU1v, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout des toitures.

## **ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Toutes les transformations d'immeubles, toutes les constructions neuves doivent être entreprises de façon à présenter une qualité d'aspect et de matériau compatible avec l'harmonie du paysage urbain. Ainsi sont notamment interdits les pastiches d'architecture étrangère à la région. Les dispositions suivantes ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles. Pour les extensions des constructions existantes, une harmonie sera recherchée avec le bâtiment d'origine.

### **1 - Forme des constructions**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

Les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel. Les éventuels remblais n'excéderont pas 1 m de hauteur et devront présenter des pentes inférieures ou égales à 15% sur terrain plat et inférieures ou égales à 20% sur terrain en pente.

Toute construction de style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdite.

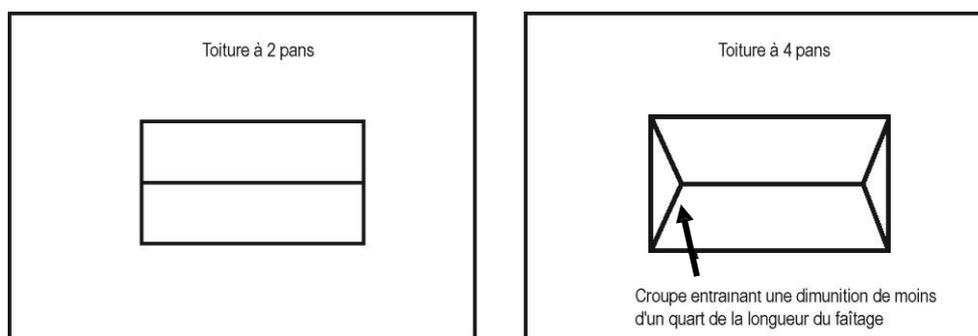
### **2 - Toitures**

La règle générale consiste pour les bâtiments principaux à avoir un toit à deux pans avec des pentes comprises entre 50% et 100%.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les garages et annexes s'ils sont accolés à un bâtiment principal.

Les toits à quatre pans sont autorisés à conditions que les croupes n'entraînent pas une diminution de plus d'un quart de la longueur du faîtage.



L'orientation des faîtages sera soit parallèle soit perpendiculaire à l'alignement (Cf. annexes définitions de base).

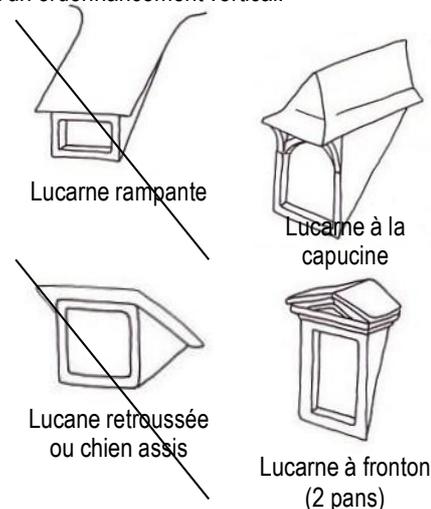
La disposition des ouvertures de toiture devra être en rapport avec celle des ouvertures de façades :

- implantation en partie basse du toit lorsque le faîtage est parallèle à l'alignement ;
- alignement avec les percements des façades lorsque ceux-ci résultent d'un ordonnancement vertical.

Les lucarnes à la capucine constituent la règle générale. La hauteur des lucarnes doit être plus importante que sa largeur.

Les châssis de toiture et verrières sont autorisés, en dehors des croupes, à condition qu'ils suivent la pente de la toiture, sans saillie.

Nonobstant les règles qui précèdent, les toitures terrasses, partielles ou totales, sont autorisées s'il est démontré qu'elles répondent à des objectifs de HQE et d'économie d'énergie.



### 3 - Matériaux et revêtements

Les murs des constructions et des clôtures doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents ;
- soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

L'emploi des tuiles rouges naturelles et des matériaux ayant une couleur similaire est interdit pour les couvertures et les bardages.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Les enduits doivent être traditionnels ou réalisés de façon que leur aspect de rapproche le plus possible des matériaux traditionnels.

Les enduits visibles de la rue seront lissés et les enduits rustiques présentant des aspérités seront interdits.

Les façades en pierres de taille, plâtre, ainsi que les enduits à pierres vues seront conservés.

Les matériaux doivent être assemblés entre eux suivant les règles de l'art.

### 4 - Bâtiments annexes (Cf. annexes définitions de base)

Les bâtiments annexes pourront recevoir des toitures de forme différente (un seul pan) uniquement lorsqu'ils sont accolés à un mur ou un bâtiment principal.

## 5 - Couleurs

Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs. En dehors de quelques éléments colorés ponctuels, les façades seront de ton clair, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

L'emploi de matériaux brillants est interdit sauf sur l'arrière des toitures (panneaux solaires).

Les encadrements et tableaux des baies seront préférentiellement soulignés soit par un traitement différent de l'enduit soit par une peinture légèrement différente de la façade tout en restant dans le même ton.

## 6 - Clôtures

Les clôtures seront constituées soit par des murs soit par des éléments verticaux à claire-voie en bois ou en métal sur murs bahuts.

La hauteur totale de ces clôtures n'excédera pas 2 mètres et le tiers de la hauteur pour les murs bahuts.

Les clôtures en maçonnerie seront enduites ou rejointées. Les couvertines seront soit en pierre, soit en maçonnerie, et ne devront pas dépasser l'épaisseur du mur.

Les clôtures pourront être constituées de simples grillages à la condition d'être accompagnées de haies végétales d'une hauteur au moins équivalente. Ces haies doivent être plantées au moins à 0,5m de la limite de la parcelle et constituées d'essences locales (Cf. liste en annexe du présent règlement).

Les règles de l'article AU1 11 ne s'appliquent pas dans le cas de projets innovants d'architecture contemporaine sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

## ARTICLE AU1 12 -OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES D

E

### STATIONNEMENT

#### 1 - Surfaces de stationnement

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,50m, une longueur de 5m et une superficie de 12.50m<sup>2</sup> minimum

Toutefois, pour les commerces dont l'ouverture est soumise à l'avis de la CDAC, l'emprise au sol des terrains affectés au stationnement ne pourra excéder une fois et demie la SHON des bâtiments affectés au commerce .

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat sans création de logement supplémentaire, ni de changement d'affectation de locaux, d'extension de surélévation.

## ARTICLE AU1 13 -OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES

### LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être paysagers pour favoriser leur intégration dans le cadre urbain.
2. Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
3. Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure préférentiellement constitués d'essences locales (Cf. liste en annexe du présent règlement).
4. De plus, dans les lotissements ou les groupes d'habitations, les lotisseurs ou les constructeurs ou leurs ayants droit doivent procéder à la plantation d'au moins 20 arbres de haute tige à l'hectare, répartis le long des voies et à l'intérieur des espaces communs ; dans les lotissements d'une superficie supérieure à 1 hectare, doit être prévue la création d'un espace planté commun, interdit à la circulation, d'une superficie minimum de 1 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

5. Les plantations d'essences locales doivent respecter la liste en annexe du présent règlement.

**ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** (Cf. annexes définitions de base)

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1E

La zone AU1E comprend les secteurs à caractère naturel peu ou pas équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est dévolue aux activités

Elle est divisée en deux secteurs :

- Un secteur AU1Epo qui correspond à la partie activités de la ZAC des Petits Ovis (1) (Cf. annexes définitions de base), destinée aux services, commerce et bureaux sans exclusive d'activités industrielles ou artisanales, à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur. Ce secteur comprend également :
  - Un sous secteur AU1Epoi2 correspondant aux sites soumis à un risque d'inondabilité moyen, où il demeure possible de construire sous réserve d'application de prescriptions particulières.
- Un secteur AU1Ez qui correspond aux ZAC d'activités de Vauplaine et d'Actipôle, orientées vers les industries nuisantes ou non, artisanat, commerces, activités agricoles et activités tertiaires (1).
- Un secteur AU1EVSc qui correspond à la zone des Vaux Sceau destinée, aux services, commerces, activités tertiaires et artisanales.

### **ARTICLE AU1E 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1 - Toute construction compromettant l'organisation générale de la zone
- 2 - Les affouillements ou exhaussements du sol sont soumis à autorisation, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.  
Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets dès qu'ils sont établis pour plus de trois mois.
- 3 - Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles 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, à raison d'un logement maximum par établissement. Ce logement ne devra pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de SHON (Cf. annexes définitions de base).
- 4 - Les abris et installations sommaires susceptibles d'usage d'habitation.
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 6 - terrains de campings ou de stationnement des caravanes.
- 7 - L'implantation d'habitations légères de loisirs définie par les articles R 111-31 et R 111-32 du Code de l'Urbanisme.
- 8 - En AU1Epoi2 et en AU1EVSc, l'aménagement pour l'habitation de nouvelles surfaces situées au-dessous de la cote de référence.
- 9- La construction de bâtiments industriels en zone AU1EVSc.

### **ARTICLE AU1E 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant le bâtiment principal de l'utilisateur, conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme

- 1 - Les installations classées ne répondant pas aux besoins quotidiens des ménages doivent être éloignés d'au moins 30 mètres des zones destinées à l'habitation.
- 2 - Le stationnement des caravanes est assimilé à la construction des bâtiments à usage d'habitation, et est soumis aux mêmes règles.

---

(1) Toute opération projetée dans ce secteur devra être compatible avec les orientations d'aménagement qui le concerne. Voir pièce 3 du dossier PLU : « orientations d'aménagement »

- 3 - Dans la zone AU1Epo, sont admises les opérations, constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat ou d'industrie, de bureaux ou de services  
 Dans les zones AU1EVSc sont admises les opérations, constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux ou de services
- 4 - L'agrandissement des habitations existantes est autorisé s'il ne doit pas aboutir à la création d'un nouveau logement, que la SHON (Cf. annexes définitions de base) ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> après extension et qu'il ne compromette pas l'urbanisation de la zone.
- 5 - Dans le secteur AU1Ez, sont admises toutes occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AU1E 1.
- 6 - Sous réserve de l'application de l'article AU1E.1, l'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.
- 7 - Les installations techniques de service public (transformateurs, postes de relèvement, ...) nécessaires à la zone sont autorisées dans la mesure où elles prennent en compte le caractère urbanistique et architectural environnant.
- 8 - Les équipements nécessaires au traitement et à la gestion des eaux.
- 9 - En AU1Epoi2, sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques et ne pas en provoquer de nouveaux et sous réserve du respect des prescriptions générales :
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations existantes (aménagement internes, traitements de façade, réfection des toitures...);
  - Les surélévations des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol et à condition de ne pas aboutir à la création de nouveaux logements. Les constructions à usage d'habitation devront comporter un niveau-refuge, accessible de l'intérieur, placé au moins 0,50m au-dessus de la cote de référence ;
  - Les cultures annuelles et les pacages ;
  - Les déblais ;
  - Les réseaux d'irrigation et de drainage et leurs équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
  - Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes et de câbles sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux et en avertisse le public par une signalisation efficace ;
  - Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences des risques, à condition de ne pas les aggraver en d'autres lieux ;
  - Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation, à condition de respecter l'emprise au sol initiale ;
  - Les citernes, cuves et fosses à condition qu'elles soient suffisamment enterrées ou lestées ou surélevées pour résister à la crue de référence et que l'orifice de remplissage soit situé au-dessus de la cote de référence. Les événements devront être situés au moins 1 m au-dessus de la cote de référence ;
  - Les espaces verts, les aires de jeux et de sports ;
  - La création de sous-sols au-dessous de la cote de référence à condition qu'ils comprennent des aménagements spécifiques tels que cuvelage et / ou dispositif automatique d'épuisement assurant la mise hors d'eau pour la crue de référence. A défaut, le niveau du premier plancher doit être situé au-dessus de la cote de référence. Toutes les constructions et installations doivent être fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, tassements ou érosions localisées et les fondations des murs doivent comporter une arase étanche entre la cote de référence et le premier plancher ;
  - Les remblais qui font l'objet de mesures compensatoires déterminées par une étude appropriée ;
  - Les clôtures si elles assurent la transparence hydraulique, conformément au règlement du PPRI.

**ARTICLE AU1E 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

## 1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage doit avoir au minimum 4 mètres de largeur, 5 mètres si l'habitation desservie est située à plus de 60 mètres de la voie publique de desserte, et être carrossable en tout temps.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles 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.

La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements de voirie, de dégagements de visibilité, d'aires de manœuvre qui seraient nécessaires sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme. Les accès doivent donc être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès directs, autres que piétons, sont interdits sur la RD 905 et la RD 965.

## 2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel municipal de voirie.

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

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

### **ARTICLE AU1E 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

En AU1Epoi2, les réseaux de toute nature situés au-dessous de la cote de référence devront être étanches ou déconnectables, et les réseaux de chaleur devront être équipés d'une protection thermique insensible à l'eau.

#### 1 - EAU

##### a) Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Tout branchement devra être conforme aux normes en vigueur définies par le décret 89.3 du 3 janvier 1989 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles.

##### b) Eau incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par deux poteaux conformes à la norme NFS 61-213 et un réseau d'eau capable de fournir un débit de 35 l/s à une pression statique supérieure à 1 bar. Le nombre et l'emplacement de ces hydrants seront soumis à l'avis du Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours.

#### 2 - ASSAINISSEMENT

Tout dispositif d'assainissement doit être prévu pour une collecte séparée des eaux pluviales et des eaux usées.

En AU1Epoi2, les installations d'assainissement devront être réalisées de telles sortes qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommages lors des crues.

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées et pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Pour les constructions isolées et en l'absence de réseau d'assainissement public, un assainissement individuel est autorisé conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau que si leur température est inférieure à 30°, compte tenu des débits respectifs des rejets et des étiages du milieu naturel récepteur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Lorsqu'un réseau séparatif existe au droit de l'unité foncière, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **b) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

### **3 - ÉLECTRICITE ET TELEPHONE**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.

Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

Les traversées des rues et des places devront être dans tous les cas enterrées.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation des fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdites à l'intérieur de la zone.

En AU1Epoi2, les réseaux électriques situés au-dessous de la cote de référence (sauf alimentation étanche de pompe submersible) devront être dotés de dispositifs de mise hors circuit automatique, ou rétablis au-dessus de la cote de référence. Un dispositif manuel est également admis en cas d'occupation permanente des locaux pour une mise hors circuit effective en cas de montée des eaux.

#### **ARTICLE AU1E 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans les secteurs AU1Epo et AU1Ez les surfaces et formes des terrains résultant des aménagements devront être compatibles avec les voiries et affectations indiquées au document graphique.

Dans le secteur AU1EVSc, il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE AU1E 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

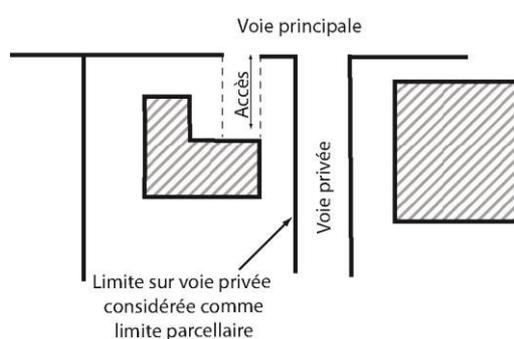
1 - En bordure des voies publiques ou privées, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 15 mètres de l'axe de la voie, à l'exception :

- des annexes de faible importance et portiques éventuels, nécessaires à l'équipement des accès et des parkings.
- des halls d'exposition.

Toutefois, en bordure des voies pour lesquelles existe un plan d'alignement ou pour lesquelles des marges de reculement sont prévues au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à la limite de ces marges ou en arrière de celles-ci.

Dans le souci de préserver l'aspect général d'une voie et de son environnement, la possibilité de construire peut être subordonnée au respect de prescriptions particulières (diminution des reculs sur axe, obligation d'implanter la construction à l'alignement, etc.).

- 2 - De plus, les constructions dont la destination économique est liée à la route peuvent être implantées à 20 mètres de l'axe des voies.
- 3 - Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.



- 4 - En bordure de la RD 905 et de la RD 965, les constructions nouvelles devront respecter une bande non aedificandi de 75 mètres comptés depuis l'axe de la route, sauf si une étude au titre de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme prévoit d'autres dispositions.

En sous-secteur AU1EVSc, les constructions nouvelles devront respecter une bande non aedificandi de 35 mètres comptés depuis l'alignement

- 5 - Dans les secteurs AU1Epo et Au1Ez :

- L'implantation des constructions principales ou de leurs accompagnements (éléments bâtis constitutifs de l'architecture de la construction : portiques, pergolas, auvents, ...) s'effectuera conformément aux indications du document graphique.
- En l'absence d'indications au document graphique, les constructions respecteront un recul minimum de 5 mètres comptés depuis l'alignement (Cf. annexes définitions de base).

- 6 - Les constructions seront implantées en respectant un principe d'orthogonalité par rapport aux alignements de voies publiques.

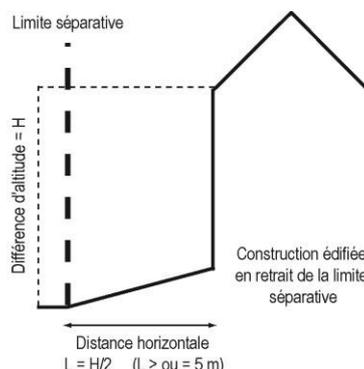
- 7 - En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Dans le secteur AU1EVSc, il pourra être dérogé à cette règle compte tenu des obligations en matière de végétalisation du secteur.

## **ARTICLE AU1E 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions ne doivent pas être implantées en limite séparative.

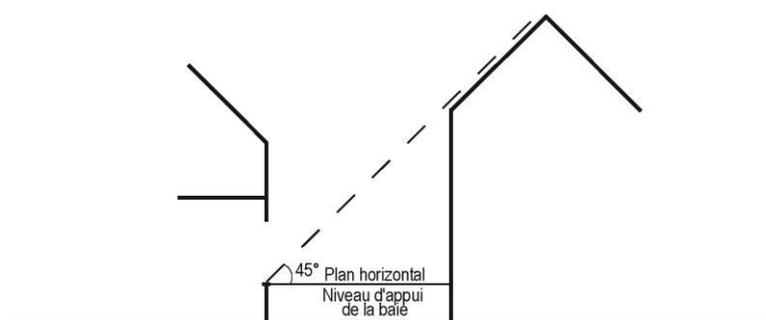
2. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



3. La distance de vue directe doit être au moins égale à la différence d'altitude entre toute baie et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.
4. Dans les secteurs AU1Epo, AU1EVSc et AU1Ez :
- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative sous réserve que le bâtiment par sa hauteur, son orientation, son architecture ne compromette ni la salubrité, ni l'utilisation rationnelle des parcelles voisines.
  - Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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 4 mètres.

#### **ARTICLE AU1E 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière doivent être séparés par une distance d'au moins 4 mètres, 8 mètres si les deux façades en vis-à-vis comportent des baies principales servant à l'éclairage des pièces à usage de travail ou d'habitation. De plus, ils doivent être implantés de telle manière que les baies principales éclairant les pièces à usage d'habitation ne soit masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



#### **ARTICLE AU1E 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE AU1E 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Sur les terrains en pente, les façades sont divisées en sections de 30 m dans le sens de la pente, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle.

### **2 - Hauteur maximale**

La hauteur maximale par rapport au niveau moyen du sol naturel ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout des toitures ; cette limite peut être dépassée si l'activité abritée par la construction l'exige, sous réserve de prescriptions spéciales concernant l'aspect de la construction. Ce dépassement n'est pas autorisé dans le secteur AU1EVSc.

Dans le secteur AU1Epo et AU1EVSc, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres hors tout ; toutefois certaines superstructures techniques pourront être admises jusqu'à une hauteur de 15 mètres si elles sont nécessaires à l'activité concernée et s'il en est tiré un parti architectural.

## **ARTICLE AU1E 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les règles exprimées à cet article sont complétées, pour les **secteurs AU1Epo et AU1Ez**, par des dispositions qui expriment l'esprit devant procéder à la conception architecturale des projets. **Ces considérations sont développées dans les annexes du présent dossier de règlement. Toutefois, elles ne s'appliqueront pas aux bâtiments à vocation agricole.** Pour le secteur AU1EVSc, les règles exprimées à cet article sont complétées par la note de présentation du dossier de modification du PLU.

Toutes les transformations d'immeubles, toutes les constructions neuves doivent être entreprises de façon à présenter une qualité d'aspect et de matériau compatible avec l'harmonie du paysage urbain. Ainsi sont notamment interdits les pastiches d'architecture étrangère à la région.

### **1 - Dimensions et aspect des soubassements**

Le niveau du seuil du rez-de-chaussée au-dessus du niveau moyen du sol naturel ne doit pas excéder le ¼ de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout de la toiture par rapport au niveau moyen du sol naturel.

En cas d'impossibilité due à la nature humide du terrain ou aux impératifs de raccordement à l'égout public, les constructions doivent respecter l'une des dispositions suivantes :

- le terrain doit être remblayé avec des pentes moyennes ne dépassant pas 25 % de façon qu'en apparence la règle du ¼ soit respectée par rapport au niveau du terrain après remblai
- le soubassement doit résulter de la composition architecturale avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.

### **2 - Forme des constructions**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Toute construction de style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdite.

Les agrandissements de constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.

Les façades de longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture doivent faire le tour du bâtiment.

En AU1Epoi2, les parties de bâtiments situés au dessous de la cote de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue.

### 3 - Toitures

Les couvertures sont à traiter :

- soit en terrasse
- soit avec toiture en coque ou voûte
- soit avec toiture à versants lorsque ceux-ci sont intégrés dans le volume général et masqués par celui-ci
- les éléments techniques du type tuyauterie, VMC, superstructures, cages, antennes, ... doivent être camouflés.

Lorsqu'un programme comporte plusieurs volumes sur un même tènement, un seul principe de couverture sera appliqué à l'ensemble des bâtiments, à l'exception des éventuels éléments de liaison pour lesquels le choix est laissé totalement libre.

Dans tous les cas, lorsque la toiture présente des verrières ou vitrages, ceux-ci devront devenir un élément architectural traité comme tel.

Les toitures terrasses pourront intégrer des matériaux permettant de répondre à des objectifs de HQE et d'économie d'énergie, lorsque ceux-ci sont intégrés dans le volume général et masqués par celui-ci.

### 4 - Matériaux et revêtements

Les murs des constructions et des clôtures doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents ;
- soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement

L'emploi des tuiles rouges naturelles et des matériaux ayant une couleur similaire est interdit pour les couvertures et les bardages.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

En Au1Epoi2, les menuiseries, portes, fenêtres ainsi que tous les vantaux situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués avec des matériaux insensibles à l'eau. Leurs ouvertures devront être rendues étanches. Les revêtements des sols et murs, les protections thermiques et / ou phoniques situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués avec des matériaux insensibles à l'eau.

Les matériaux doivent être assemblés entre eux suivant les règles de l'art.

### 5 - Bâtiments annexes (Cf. annexes définitions de base)

Les bâtiments annexes, accolés ou non au bâtiment principal, pourront recevoir des toitures de forme différente (un pan) uniquement lorsqu'ils sont accolés à un mur ou un autre bâtiment à deux pans.

### 6 - Couleurs

Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur sauf dans les cas spécifiques de l'extrémité Ouest du secteur AU1Epo et de l'extrémité Sud-Est du **secteur AU1Ez**. En dehors

de quelques éléments colorés ponctuels, les façades seront de ton clair, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

L'emploi de matériaux brillants n'est autorisé que pour un emploi partiel ne dépassant pas 20 % de la surface totale et s'il est démontré qu'ils répondent à des objectifs de HQE et d'économie d'énergie.

Les encadrements et tableaux des baies seront préférentiellement soulignés soit par un traitement différent de l'enduit soit par une peinture légèrement différente de la façade tout en restant dans le même ton.

## 7 - Clôtures

Les clôtures seront constituées soit par des murs soit par des éléments verticaux à claire-voie en bois ou en métal sur murs bahuts.

La hauteur totale de ces clôtures n'excédera pas 2 mètres et le tiers de la hauteur pour les murs bahuts.

Les clôtures en maçonnerie seront enduites ou rejointées. Les couvertines seront soit en pierre, soit en maçonnerie, et ne devront pas dépasser l'épaisseur du mur.

Les clôtures pourront être constituées de simples grillages à la condition d'être accompagnées de haies végétales d'une hauteur au moins équivalente. Ces haies doivent être plantées au moins à 0,5m de la limite de la parcelle et constituées préférentiellement d'essences locales (Cf. liste en annexe du présent règlement).

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces naturels.

En AU1Epoi2, les produits ou matériels déplaçables stockés à l'extérieur au niveau du sol et susceptibles d'être entraînés par une crue devront être arrimés ou confinés dans des enceintes closes résistantes aux courants de crues. Le mobilier urbain situé au-dessous de la cote de référence devra être évacué ou arrimé de manière à résister aux courants de crues.

## **ARTICLE AU1E 12 - OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

En AU1Epoi2 et AU1EVSc, les véhicules et engins mobiles entreposés au niveau du terrain naturel devront pouvoir être parqués de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide.

### **1 - Surfaces de stationnement**

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

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,50m, une longueur de 5m et une superficie de 12.50m<sup>2</sup> minimum.

Toutefois, pour les commerces dont l'ouverture est soumise à l'avis de la CDAC, l'emprise au sol des terrains affectés au stationnement ne pourra excéder une fois et demie la SHON des bâtiments affectés au commerce.

Les normes de stationnement sont ainsi définies :

- a. Pour les constructions à usage de bureaux :
  - Une place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre (Cf. annexes définitions de base).
- b. Pour les établissements industriels
 

Une place de stationnement pour 80m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 100 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> ou si des transports collectifs sont organisés pour le transport du personnel.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des véhicules utilitaires, qui doivent être aménagés de telle sorte que les manœuvres de chargement ou déchargement puissent être effectués hors des voies ou espaces publics.

c. Pour les commerces

4 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente si elle est supérieure à 250 m<sup>2</sup>.

En secteur AU1EVSc, en dessous de 250 m<sup>2</sup> de surface de vente, on appliquera la même règle que pour les constructions à usage de bureaux.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

## 2 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 4, 5 et 6) du Code de l'Urbanisme.

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

### **ARTICLE AU1E 13 - OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les règles exprimées à cet article sont complétées, pour les secteurs AU1Epo et AU1Ez, par des dispositions qui expriment l'esprit devant procéder à la conception paysagère des projets. Ces considérations sont développées dans le rapport de présentation du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Des règles particulières s'appliquent sur la zone AU1EVSc mentionnées en fin de paragraphe.

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être paysagés pour favoriser leur intégration dans le cadre urbain.
2. Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
3. Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure préférentiellement constitués d'essences locales (Cf. liste en annexe du présent règlement).
4. Les plantations d'essences locales doivent respecter la liste en annexe du présent règlement.
5. En AU1Epo2, les plantations d'arbres à haute tige doivent être espacés d'au moins 6 m et doivent être régulièrement élagués jusqu'à 1 m au moins au-dessus de la cote de référence. Les produits de coupe et d'élagage doivent être évacués.
6. Des règles particulières s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU1EVSc :
  - aménagement d'une bande boisée de 15 à 20 m le long du chemin rural en bordure nord de la zone, constituée d'essences locales ;
  - aménagement d'une bande boisée de 35 m le long de la RD 905 constituée d'essences locales (bande des 35 mètres de la loi Barnier inconstructible) ;
  - aménagement d'une haie champêtre intégrant en moyenne 3 arbres tiges tous les 10 mètres sur une épaisseur de 5 mètres le long du chemin rural en bordure est de la zone ;
  - plantation d'essences de grand développement (type saules, frênes, chênes) sur les aires de stationnement avec au minimum 4 m<sup>3</sup> de terre végétale par arbre ;
  - aménagement d'une bande boisée constituée d'essences locales qui opère un premier plan boisé sur les vues de la parcelle depuis le giratoire ;
  - végétalisation par des essences de grand développement (bande boisée, double alignement) de tous les talus de raccordement des différentes plate-formes

**ARTICLE AU1E 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** (Cf. annexes définitions de base)

Il n'est pas fixé de règle.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES dites zones A**

## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

A l'intérieur de cette zone, on distingue :

Un secteur

- Un secteur Aa qui correspond aux seuls secteurs où les constructions à usage agricole sont autorisées.
- Un secteur Aaa qui correspond aux seuls secteurs où les constructions à usage agricole sont autorisées
- Un secteur Ai1 correspondant aux zones soumises à un risque d'inondabilité fort ou très fort.
- Un secteur Ai2 correspondant aux quartiers soumis à un risque d'inondabilité moyen.

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

Toute construction nouvelle et tout aménagement, de quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article A2 et dans les secteurs Aa sont interdits

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme

1. Le stationnement des caravanes est assimilé à la construction des bâtiments à usage d'habitation, et est soumis aux mêmes règles.
2. Les constructions, aménagement et installations techniques de toute nature (transformateurs, poste de relèvement,...) nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire dans la mesure où elles prennent en compte le caractère urbanistique et architectural environnant.
3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises en zone Aa que si elles respectent les conditions ci-après :
  - a. Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue liée et nécessaire à l'exploitation agricole, justifiée par ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.
  - b. Ouvrages et installations techniques : ces constructions devront former un ensemble bâti cohérent ou leur implantation devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.
  - c. Les extensions et modification des bâtiments existants admis dans la zone, liées à l'exploitation agricole.
  - d. Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles soumise à déclaration ou autorisation, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires inhérentes à ce type d'installation.
  - e. Logements de fonction pour l'exploitant ou ses salariés lorsqu'ils sont justifiés par la nécessité de leur présence permanente et rapprochée. Ces constructions devront former un ensemble bâti cohérent ou leur implantation devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.
  - f. Constructions qui ont pour support l'exploitation agricole : locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'accueil touristique constituant un complément à l'exploitation. Ces constructions devront être aménagées en priorité dans les bâtiments existants de l'exploitation, ou en extension des bâtiments existants.
  - g. Lorsque des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels l'exigent, elles pourront être réalisées à proximité du siège d'exploitation afin de former un ensemble cohérent avec les constructions existantes.

- h. Campings à la ferme : limités à 20 personnes ou 6 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.
- i. Aires naturelles de camping, interdites aux caravanes : limitées à 25 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.
- j. Les annexes aux logements autorisés et aux logements agricoles existants, et notamment les piscines. Ces annexes doivent être situées à proximité de l'habitation et présenter une surface totale inférieure à 20m<sup>2</sup> de SHOB (Cf. annexes définitions de base).
- k. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseaux notamment) sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, pour assurer une bonne intégration dans le site et dans la mesure où elles prennent en compte le caractère urbanistique et architectural environnant.
- l. Les dépôts à condition de ne pas défigurer le site et le paysage, ne pas compromettre l'activité agricole du voisinage et de ne pas être visible de l'extérieur de la propriété.
- m. Les abris de jardins présentant une superficie de plancher hors œuvre inférieure à 15m<sup>2</sup>, entourés de plantations et édifiés dans les jardins ou vergers.

Critères permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole :

- Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant ou d'un salarié agricole sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité immédiate du siège d'exploitation.
  - Définition de l'exploitation agricole : l'exploitation doit mettre en valeur une superficie supérieure ou égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation définie par arrêté ministériel pour le département, soit 30ha / 2 = 15ha. Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de trois ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire d'une Dotation aux Jeunes Agriculteurs.
  - Définition de l'exploitant agricole : l'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit en outre, bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AXEMA). Dans le cas contraire et si il exerce une activité autre qu'agricole (cas de la double activité), il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de 3 ans, une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus.
4. En Ai1 et Ai2, sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques et ne pas en provoquer de nouveaux et sous réserve du respect des prescriptions générales :
- Les cultures annuelles et les pacages ;
  - Les clôtures à trois fils au maximum superposés avec poteaux espacés d'au moins 3 m sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, directement liées à l'exploitation agricole ;
  - Les déblais ;
  - Les réseaux d'irrigation et de drainage et leurs équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
  - Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes et de câbles sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux et en avertisse le public par une signalisation efficace ;
  - Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences des risques, à condition de ne pas les aggraver en d'autres lieux ;
5. En Ai2, sont autorisés :
- Les remblais qui font l'objet de mesures compensatoires déterminées par une étude appropriée ;
  - Les clôtures.
6. En Aaa sont autorisés :
- Les bâtiments à vocation agricole.

### **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage doit avoir au minimum 4 mètres de largeur et être carrossable en tout temps.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles 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.

La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements de voirie, de dégagements de visibilité, d'aires de manœuvre qui seraient nécessaires sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme. Les accès doivent donc être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2 - VOIRIE**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel municipal de voirie.

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

Les voies se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 60 m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **1 - EAU**

##### **a) Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout établissement recevant du personnel et du public doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes branchée sur le réseau public ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamiliale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial).

Tout branchement sur le réseau public devra être conforme aux normes en vigueur définies par le décret 89.3 du 3 janvier 1989 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles.

##### **b) Eau incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par un poteau normalisé de 100 mm de diamètre et un réseau d'eau capable de fournir 17 l/s aux hydrants. Le nombre et l'emplacement de ces hydrants seront soumis à l'avis du Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours.

A défaut, lorsqu'un risque particulier le justifiera, une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> par habitation pourra être exigée.

Pour les hangars agricoles, la capacité de la réserve d'eau sera fonction de la nature du dépôt.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées et pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire. Pour les constructions isolées et en l'absence de réseau d'assainissement public, un assainissement individuel est autorisé conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la législation en vigueur.

Dans le cas contraire, et en l'absence de réseau public, les constructions sont interdites.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Lorsqu'un réseau séparatif existe au droit de l'unité foncière, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

En Ai1, les digues, remblais, dépôts, clôtures, plantations, constructions et autres ouvrages, qui sont reconnus par le représentant de l'Etat faire obstacle à l'écoulement des eaux ou restreindre de manière prévisible le champ des inondations peuvent être modifiés ou supprimés, moyennant paiement d'indemnités pour ceux établis régulièrement.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

### 3 - ÉLECTRICITE ET TELEPHONE

Toute construction à usage d'habitation et tout établissement recevant du personnel doivent être desservies par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.

Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

Les traversées des rues et des places devront être dans tous les cas enterrées.

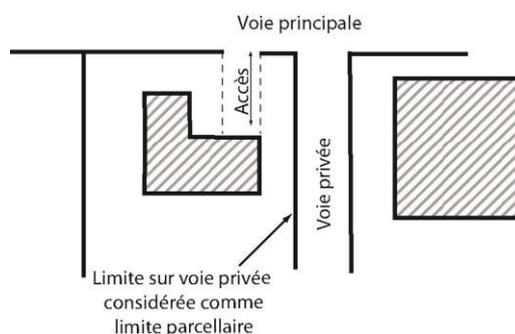
L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation des fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdites à l'intérieur de la zone.

### ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

- 1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance de 5 mètres au moins de l'alignement à moins qu'un plan d'alignement n'indique une autre distance.  
Dans le souci de préserver l'aspect général d'une voie et de son environnement, la possibilité de construire peut être subordonnée au respect de prescriptions particulières (diminution des reculs sur axe, obligation d'implanter la construction à l'alignement, etc.).
- 2 - En bordure de la RD 905 et de la RD 965 les constructions nouvelles devront respecter une bande non aedificandi de 35 mètres comptés depuis l'alignement.
- 3 - De plus, les constructions dont la destination économique est liée à la route peuvent être implantées à 20 mètres de l'axe des voies.
- 4 - Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.



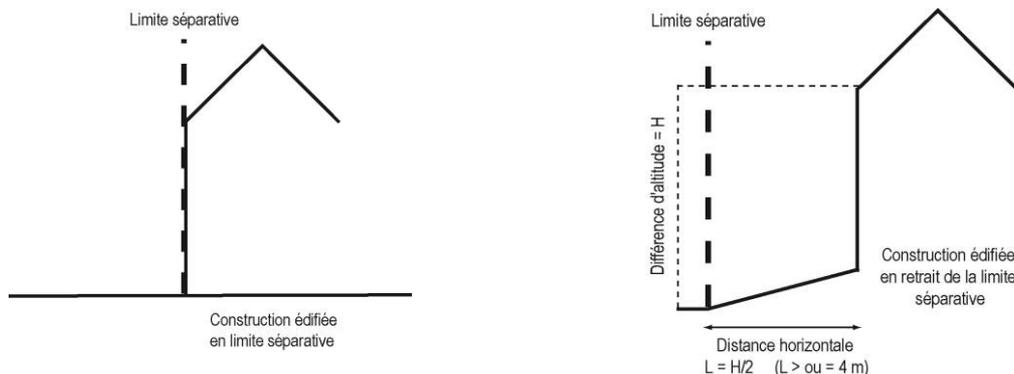
5 - En bordure de voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement (Cf. annexes définitions de base).

6- En secteur Aaa, en bordure de la RD 965, les constructions nouvelles devront respecter une bande non aedificandi de 10 mètres comptés depuis l'alignement.

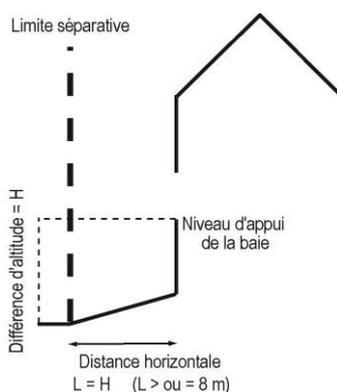
## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites. Dans ce cas, elles devront s'en écarter en respectant la règle suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de la partie de la construction ne jouxtant pas la limite parcellaire, 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 4 mètres.



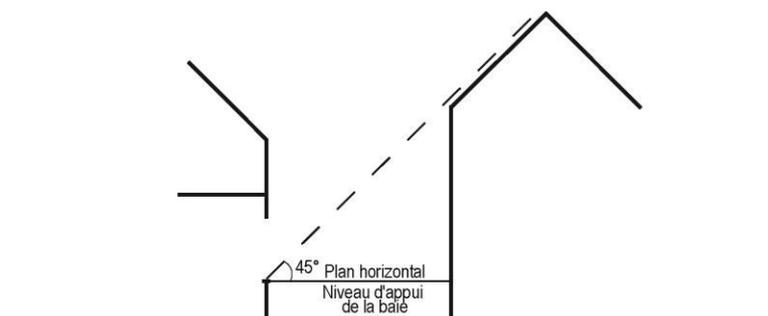
La distance en vue directe doit être au moins égale à la différence d'altitude entre toute baie et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 8m.



Les façades édifiées en limite séparative seront constituées de murs aveugles.

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

Deux bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière doivent être séparés par une distance d'au moins 4 mètres, 8 mètres si les deux façades en vis-à-vis comportent des baies principales servant à l'éclairage des pièces à usage d'habitation. De plus, ils doivent être implantés de telle manière que les baies principales éclairant les pièces à usage d'habitation ne soit masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



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

Il n'est pas fixé de règle.

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

##### **1 - Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Sur les terrains en pente, les façades sont divisées en sections de 30 m dans le sens de la pente, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle.

##### **2 - Hauteur maximale**

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures. Cette hauteur n'est pas limitée pour les autres constructions sous réserve de prescriptions spéciales concernant l'aspect.

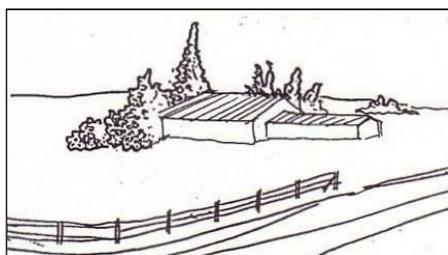
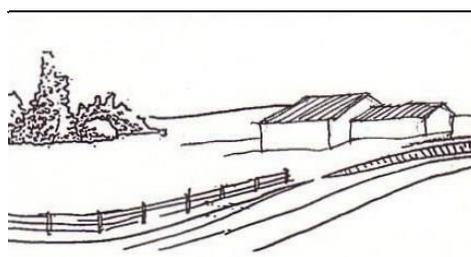
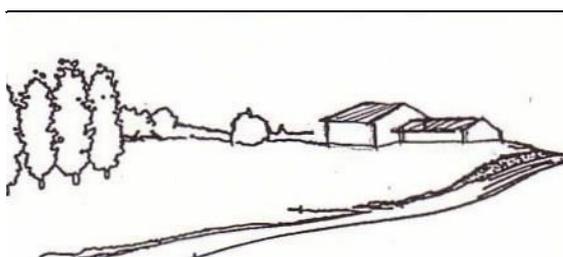
D'une manière générale, la hauteur au faîtage des agrandissements ne doit pas dépasser celle de la construction existante.

Les garages et annexes ne pourront dépasser 3,50 m à l'égout des toitures.

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

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La protection patrimoniale doit commander toute action de restauration, rénovation ou construction qui devront s'inscrire dans le respect et la mise en valeur des bâtiments originels identifiés et localisés sur le document graphique au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'urbanisme. Il s'agira pour ces éléments, de reprendre autant que possible les mêmes procédés de mise en œuvre et conserver la qualité des matériaux dans un souci de pérennisation du patrimoine.



*Il est préférable de raccrocher les bâtiments à des éléments végétaux existants ou de se placer en lisière d'un boisement. Eviter la situation sur les lignes de crête (modification de la silhouette du site) et les implantation isolées dans le paysage ce qui pourrait nuire à son homogénéité.*

Toutes les transformations d'immeubles, toutes les constructions neuves doivent être entreprises de façon à présenter une qualité d'aspect et de matériau compatible avec l'harmonie du paysage urbain. Ainsi sont notamment interdits les pastiches d'architecture étrangère à la région.

La protection patrimoniale doit commander toute action de restauration, rénovation ou construction qui devront s'inscrire dans le respect et la mise en valeur des bâtiments originels identifiés et localisés sur le document graphique au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'urbanisme.

### **1 - Dimensions et aspect des soubassements**

Le niveau du seuil du rez-de-chaussée au-dessus du niveau moyen du sol naturel ne doit pas excéder le  $\frac{1}{4}$  de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout de la toiture par rapport au niveau moyen du sol naturel.

En cas d'impossibilité due à la nature humide du terrain ou aux impératifs de raccordement à l'égout public, les constructions doivent respecter l'une des dispositions suivantes :

- le terrain doit être remblayé avec des pentes moyennes ne dépassant pas 25 % de façon qu'en apparence la règle du  $\frac{1}{4}$  soit respectée par rapport au niveau du terrain après remblai
- le soubassement doit résulter de la composition architecturale avec des matériaux de parement et des ouvertures d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.

### **2 - Forme des constructions**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

Les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel. Les éventuels remblais n'excéderont pas 1 m de hauteur et devront présenter des pentes inférieures ou égales à 15% sur terrain plat et inférieures ou égales à 20% sur terrain en pente.

Toute construction de style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdite.

Les agrandissements de constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.

Les façades de longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

Les acrotères et frontons destinés à cacher la toiture doivent faire le tour du bâtiment.

### 3 - Toitures

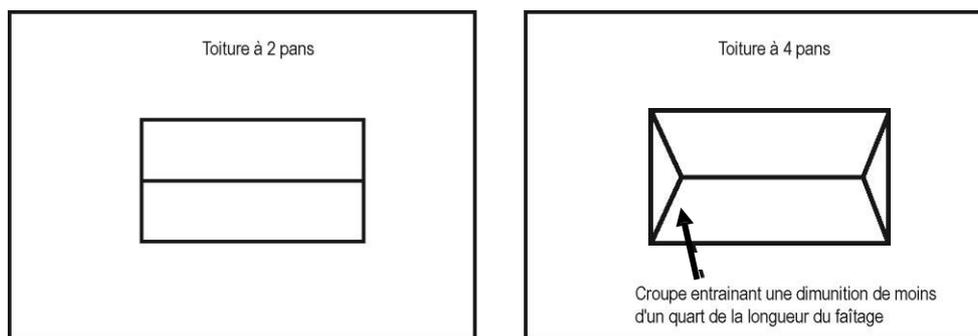
La règle générale consiste pour les bâtiments principaux à avoir un toit à deux pans avec des pentes comprises entre 50% et 100%.

Toutefois, l'obligation d'une pente de toiture comprise entre 50 et 100% ne concerne pas les bâtiments liés à l'activité, dont la pente peut être inférieure. L'obligation concerne les bâtiments à usage d'habitation lorsqu'ils sont autorisés. Si le bâtiment principal possède une toiture dont la pente est inférieure à 50%, l'extension nouvelle peut suivre le style actuel.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les garages et annexes s'ils sont accolés à un bâtiment principal.

Les toits à quatre pans sont autorisés à conditions que les croupes n'entraînent pas une diminution de plus d'un quart de la longueur du faîtage.



Lorsqu'un programme comporte plusieurs volumes non affectés à l'habitation sur un même tènement, un seul principe de couverture sera appliqué à l'ensemble de ces bâtiments, à l'exception des éventuels éléments de liaison pour lesquels le choix est laissé totalement libre.

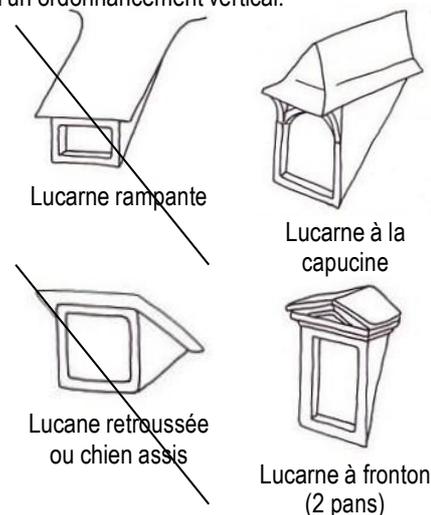
La disposition des ouvertures de toiture devra être en rapport avec celle des ouvertures de façades :

- implantation en partie basse du toit lorsque le faîtage est parallèle à l'alignement (Cf. annexes définitions de base) ;
- alignement avec les percements des façades lorsque ceux-ci résultent d'un ordonnancement vertical.

Les lucarnes à la capucine constituent la règle générale. La hauteur des lucarnes doit être plus importante que sa largeur.

Les châssis de toiture et verrières sont autorisés, en dehors des croupes, à condition qu'ils suivent la pente de la toiture, sans saillie.

Nonobstant les règles qui précèdent, les toitures terrasses, partielles ou totales, sont autorisées s'il est démontré qu'elles répondent à des objectifs de HQE et d'économie d'énergie.



### Matériaux et revêtements

Les murs des constructions et des clôtures doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents ;
- soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

L'emploi des tuiles rouges naturelles et des matériaux ayant une couleur similaire est interdit pour les couvertures et les bardages.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Les enduits doivent être traditionnels ou réalisés de façon que leur aspect de rapproche le plus possible des matériaux traditionnels.

Les enduits visibles de la rue seront lissés et les enduits rustiques présentant des aspérités seront interdits.

Les façades en pierres de taille, plâtre, ainsi que les enduits à pierres vues seront conservés.

Les matériaux doivent être assemblés entre eux suivant les règles de l'art.

### **5 - Bâtiments annexes** (Cf. annexes définitions de base)

Les bâtiments annexes pourront recevoir des toitures de forme différente (un seul pan) uniquement lorsqu'ils sont accolés à un mur ou un bâtiment principal.

### **6 - Couleurs**

Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur. En dehors de quelques éléments colorés ponctuels, les façades seront de ton clair, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

L'emploi de matériaux brillants est interdit sauf sur l'arrière des toitures (panneaux solaires).

Les encadrements et tableaux des baies seront préférentiellement soulignés soit par un traitement différent de l'enduit soit par une peinture légèrement différente de la façade tout en restant dans le même ton.

### **7 - Clôtures**

Les clôtures seront constituées soit par des murs soit par des éléments verticaux à claire-voie en bois ou en métal sur murs bahuts.

La hauteur totale de ces clôtures n'excédera pas 2 mètres et le tiers de la hauteur pour les murs bahuts.

Les clôtures en maçonnerie seront enduites ou rejointées. Les couvertines seront soit en pierre, soit en maçonnerie, et ne devront pas dépasser l'épaisseur du mur.

Les clôtures pourront être constituées de simples grillages à la condition d'être accompagnées de haies végétales d'une hauteur au moins équivalente. Ces haies doivent être plantées au moins à 0,5m de la limite de la parcelle et constituées préférentiellement d'essences locales (Cf. liste en annexe du présent règlement).

**8** - L'ordonnancement des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics et monuments identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme devra être respecté lors d'extensions ou d'implantation de nouvelles constructions. La démolition de ces éléments sera subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

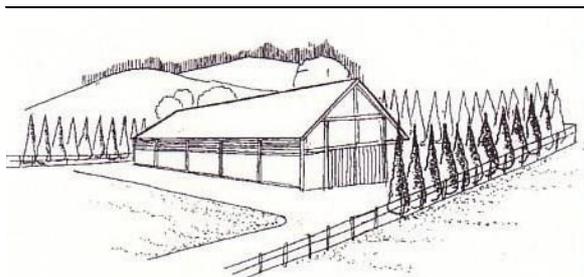
## **ARTICLE A 12 - OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être adapté à l'opération. Il doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

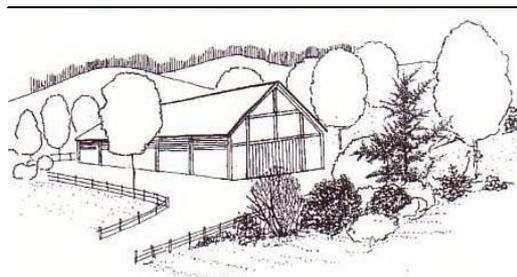
Les aires nécessaires doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement ou de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.

### **ARTICLE A 13 - OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (Cf. annexes définitions de base) pour 4 places de stationnement.
2. Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure préférentiellement constitués d'essences locales (Cf. liste en annexe du présent règlement).



*Haies de conifères mal adaptées à la région*



*Préférence pour les haies libres composées d'essences locales diverses*

3. Les espaces boisés ou à boiser et à protéger figurés au plan de zonage sont indéfrichables et inconstructibles conformément aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
4. La préservation et la mise en valeur de sites naturels, d'arbres et d'alignements remarquables localisés sur les documents graphiques, au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être assurées.
5. Les plantations d'essences locales sont recommandées (Cf. liste en annexe du présent règlement).
6. En Ai1 et Ai2, les plantations d'arbres à haute tige doivent être espacés d'au moins 6 m et doivent être régulièrement élagués jusqu'à 1 m au moins au-dessus de la cote de référence. Les produits de coupe et d'élagage doivent être évacués.

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** (Cf. annexes définitions de base)

Il n'est pas fixé de règle.

## **TITRE V**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES dites zones N**

## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N comprend les secteurs naturels qu'il convient de conserver et de protéger en raison de leur qualité de boisement, de site, de paysage ou d'écologie. Il s'agit également des espaces de discontinuité entre les zones constructibles, soit en raison des contraintes naturelles particulières rendant les terrains inconstructibles, soit en raison des qualités énoncées ci-dessus.

Elle comprend :

- Un secteur Na qui correspond aux zones où les terrains de camping et les gîtes ou espaces de loisirs sont autorisés.  
Ce secteur comprend également :
  - Un sous secteurs Nai1 correspondant aux quartiers soumis à un risque d'inondabilité fort ou très fort.
  - Un sous secteur Nai2 correspondant aux quartiers soumis à un risque d'inondabilité moyen.
- Un secteur Nb correspondant à de l'habitat isolé
- Un secteur Ni1 correspondant aux quartiers soumis à un risque d'inondabilité fort ou très fort.
- Un secteur Ni2 correspondant aux quartiers soumis à un risque d'inondabilité moyen.

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

Toute construction et installation (abris de jardins et caravanes compris), à l'exception de l'amélioration et de l'extension des logements existants et de celles prévues à l'article N2 sont interdits.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme

Le stationnement des caravanes est assimilé à la construction des bâtiments à usage d'habitation, et est soumis aux mêmes règles.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à conditions que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement et que la SHON (Cf. annexes définitions de base) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> après extension.
2. L'aménagement des constructions existantes comprenant une partie habitable est autorisé dans les volumes bâtis existants à des fins d'habitat. La surface de planchers développée hors œuvre nette pourra alors être étendue à l'ensemble de la construction. Sont exclus les bâtiments d'une SHOB inférieure à 50m<sup>2</sup> (Cf. annexes définitions de base).
3. Les constructions, aménagement et installations techniques de toute nature (transformateurs, poste de relèvement,...) nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire dans la mesure où elles prennent en compte le caractère urbanistique et architectural environnant.
4. L'extension et le changement de destination ou d'affectation de toute construction ou installation ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.
5. Ouvrages et installations techniques : ces constructions devront former un ensemble bâti cohérent ou leur implantation devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.
6. Les annexes aux logements autorisés et notamment les piscines. Ces annexes doivent être situées à proximité de l'habitation et présenter une surface totale inférieure à 40m<sup>2</sup> de SHOB.
7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseaux notamment) sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict

minimum la gêne qui pourrait en découler, pour assurer une bonne intégration dans le site et dans la mesure où elles prennent en compte le caractère urbanistique et architectural environnant.

8. Dans les secteurs Na sont admis :

- Les terrains de campings et les constructions étroitement liées à cette activité ;
- Les aménagements liés aux loisirs ou à l'éducation à la protection de l'environnement ;
- En Nai1 et Nai2, les terrains de campings et les constructions étroitement liées à cette activité à condition que des dispositions soient prises pour permettre une évacuation complète des terrains situés au-dessous de la cote de référence en moins de 20 heures en cas de montée des eaux, y compris en l'absence de clients ;
- En Nai1 et Nai2, les espaces verts, les aires de jeux et de sports sans remblais ni constructions et tenant compte des diverses prescriptions pour les secteurs Nai1 et Nai2.

9. En Ni1, Nai1, Ni2 et Nai2, sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques et ne pas en provoquer de nouveaux et sous réserve du respect des prescriptions générales :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations existantes (aménagements internes, traitements de façade, réfection des toitures...);

Les surélévations des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol et à condition de ne pas aboutir à la création de nouveaux logements. Les constructions à usage d'habitation devront comporter un niveau-refuge, accessible de l'intérieur, placé au moins 0,50m au-dessus de la cote de référence ;

Les cultures annuelles et les pacages ;

Les déblais ;

Les réseaux d'irrigation et de drainage et leurs équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;

Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes et de câbles sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux et en avertisse le public par une signalisation efficace ;

Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences des risques, à condition de ne pas les aggraver en d'autres lieux ;

Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation, à condition de respecter l'emprise au sol initiale et les règles édictées ci-dessus.

10. En Ni2 et Nai2, sont autorisés :

Dans le respect des règles précitées, la création de sous-sols au-dessous de la cote de référence à condition qu'ils comprennent des aménagements spécifiques tels que cuvelage et / ou dispositif automatique d'épuisement assurant la mise hors d'eau pour la crue de référence. A défaut, le niveau du premier plancher doit être situé au-dessus de la cote de référence. Toutes les constructions et installations doivent être fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, tassements ou érosions localisées et les fondations des murs doivent comporter une arase étanche entre la cote de référence et le premier plancher ;

Les remblais qui font l'objet de mesures compensatoires déterminées par une étude appropriée ;

Les clôtures.

11 dans les secteurs Nb, sont admis :

- les constructions dans la limite de 20% de la SHOB des bâtiments existants

### **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instaurée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage doit avoir au minimum 4 mètres de largeur et être carrossable en tout temps.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles 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.

La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements de voirie, de dégagements de visibilité, d'aires de manœuvre qui seraient nécessaires sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme. Les accès doivent donc être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **2 - VOIRIE**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel municipal de voirie.

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

Les voies se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 60 m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

En Ni2 et Nai2, les réseaux de toute nature situés au-dessous de la cote de référence devront être étanches ou déconnectables, et les réseaux de chaleur devront être équipés d'une protection thermique insensible à l'eau.

### **1 - EAU**

#### **a) Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout établissement recevant du personnel et du public doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes branchée sur le réseau public ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamiliale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial).

Tout branchement sur le réseau public devra être conforme aux normes en vigueur définies par le décret 89.3 du 3 janvier 1989 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles.

#### **b) Eau incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par un poteau normalisé de 100 mm de diamètre et un réseau d'eau capable de fournir 17 l/s aux hydrants. Le nombre et l'emplacement de ces hydrants seront soumis à l'avis du Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours.

A défaut, lorsqu'un risque particulier le justifiera, une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> par habitation pourra être exigée.

### **2 - ASSAINISSEMENT**

Tout dispositif d'assainissement doit être prévu pour une collecte séparée des eaux pluviales et des eaux usées.

En Ni1, Nai1, Ni2 et Nai2, les installations d'assainissement devront être réalisées de telles sortes qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommages lors des crues.

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées et pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

Pour les constructions isolées et en l'absence de réseau d'assainissement public, un assainissement individuel est autorisé conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Lorsqu'un réseau séparatif existe au droit de l'unité foncière, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En secteur Nb :

Pour les constructions isolées et en l'absence de réseau d'assainissement public, un assainissement individuel est obligatoire conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la législation en vigueur.

Dans le cas contraire, et en l'absence de réseau public, les constructions sont interdites.

#### **b) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

En Ni1 et Nai1, les digues, remblais, dépôts, clôtures, plantations, constructions et autres ouvrages, qui sont reconnus par le représentant de l'Etat faire obstacle à l'écoulement des eaux ou restreindre de manière prévisible le champ des inondations peuvent être modifiés ou supprimés, moyennant paiement d'indemnités pour ceux établis régulièrement.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.

### **3 - ÉLECTRICITE ET TELEPHONE**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.

Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

Les traversées des rues et des places devront être dans tous les cas enterrées.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation des fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdites à l'intérieur de la zone.

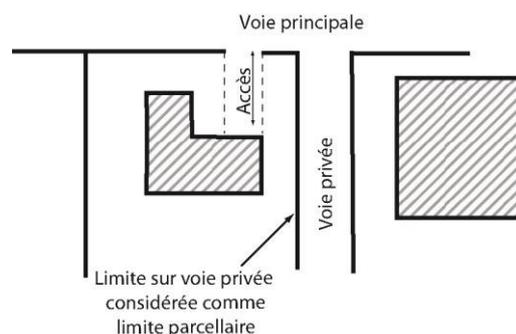
En Ni1, Nai1, Ni2 et Nai2, les réseaux électriques situés au-dessous de la cote de référence (sauf alimentation étanche de pompe submersible) devront être dotés de dispositifs de mise hors circuit automatique, ou rétablis au-dessus de la cote de référence. Un dispositif manuel est également admis en cas d'occupation permanente des locaux pour une mise hors circuit effective en cas de montée des eaux.

### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

- 1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance de 10 mètres au moins de l'alignement à moins qu'un plan d'alignement n'indique une autre distance.  
Dans le souci de préserver l'aspect général d'une voie et de son environnement, la possibilité de construire peut être subordonnée au respect de prescriptions particulières (diminution des reculs sur axe, obligation d'implanter la construction à l'alignement, etc.).
- 2 - En bordure de la RD 905 et de la RD 965 les constructions nouvelles devront respecter une bande non aedificandi de 35 mètres comptés depuis l'alignement.
- 3- Les constructions ne peuvent être implantées à l'intérieur d'une bande non aedificandi de 75 mètres comptés depuis l'axe de la RD 905 et de la RD 965. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs où une étude a permis de fixer dans le PLU des règles d'implantations différentes (article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme).
- 4 - Les limites sur voie privée des parcelles ne s'y desservant pas sont considérées comme des limites parcellaires. Dans les autres cas, elles sont assimilées à des alignements sur voie publique.

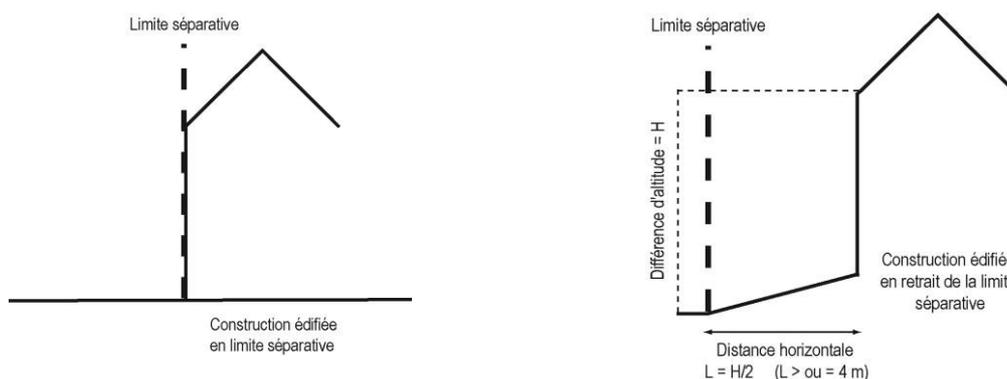


5 - En bordure de voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement (Cf. annexes définitions de base).

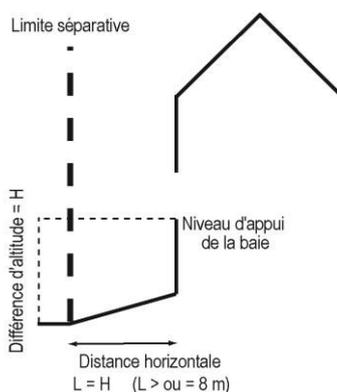
### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sont autorisées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites. Dans ce cas, elles devront s'en écarter en respectant la règle suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de la partie de la construction ne jouxtant pas la limite parcellaire, 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 4 mètres.



La distance en vue directe doit être au moins égale à la différence d'altitude entre toute baie et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 8m.

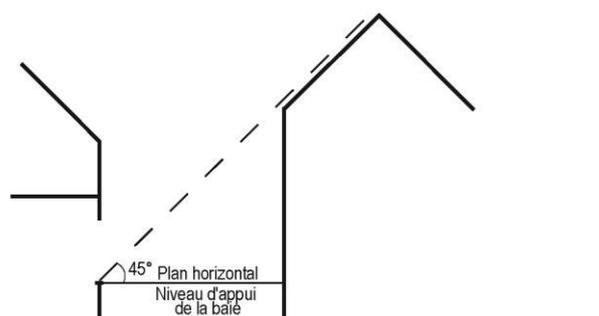


Les façades édifiées en limite séparative seront constituées de murs aveugles.

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

Deux bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière doivent être séparés par une distance d'au moins 4 mètres, 8 mètres si les deux façades en vis-à-vis comportent des baies principales servant à l'éclairage des pièces à

usage d'habitation. De plus, ils doivent être implantés de telle manière que les baies principales éclairant les pièces à usage d'habitation ne soit masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



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

Il n'est pas fixé de règle.

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

### **1 - Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Sur les terrains en pente, les façades sont divisées en sections de 20 m dans le sens de la pente, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle.

### **2 - Hauteur maximale**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures.

Les garages et annexes ne pourront dépasser 3,50 m à l'égout des toitures.

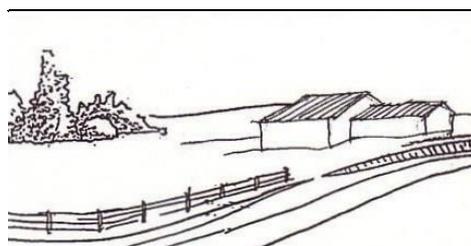
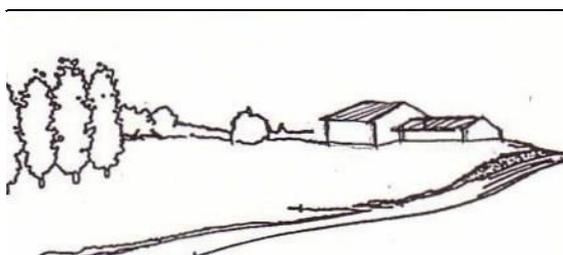
D'une manière générale, la hauteur au faîtage des agrandissements ne doit pas dépasser celle de la construction existante.

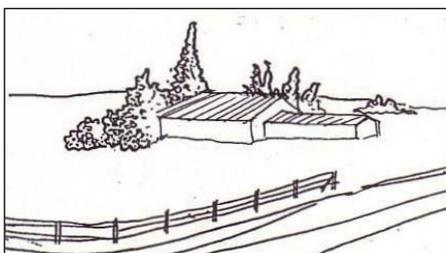
En secteur Nb, les constructions ne pourront excéder R+C dans la limite de 4 mètres à l'égout des toitures.

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

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La protection patrimoniale doit commander toute action de restauration, rénovation ou construction qui devront s'inscrire dans le respect et la mise en valeur des bâtiments originels identifiés et localisés sur le document graphique au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'urbanisme. Il s'agira de reprendre autant que possible les mêmes procédés de mise en œuvre et conserver la qualité des matériaux dans un souci de pérennisation du patrimoine.





*Il est préférable de raccrocher les bâtiments à des éléments végétaux existants ou de se placer en lisière d'un boisement. Eviter la situation sur les lignes de crête (modification de la silhouette du site) et les implantation isolées dans le paysage ce qui pourrait nuire à son homogénéité.*

Toutes les transformations d'immeubles, toutes les constructions neuves doivent être entreprises de façon à présenter une qualité d'aspect et de matériau compatible avec l'harmonie du paysage urbain. Ainsi sont notamment interdits les pastiches d'architecture étrangère à la région.

## 1 - Forme des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

Les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel. Les éventuels remblais n'excéderont pas 1 m de hauteur et devront présenter des pentes inférieures ou égales à 15% sur terrain plat et inférieures ou égales à 20% sur terrain en pente.

Toute construction de style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdite.

Les agrandissements de constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.

En Ni1, Nai1, Ni2 et Nai2, les parties de bâtiments situés au dessous de la cote de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue.

## 2 - Toitures

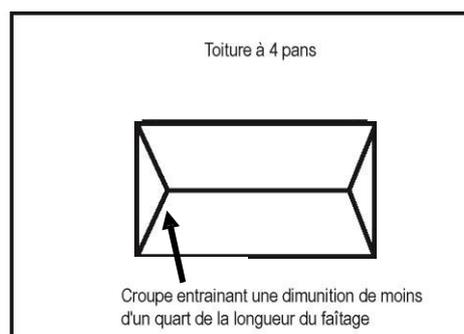
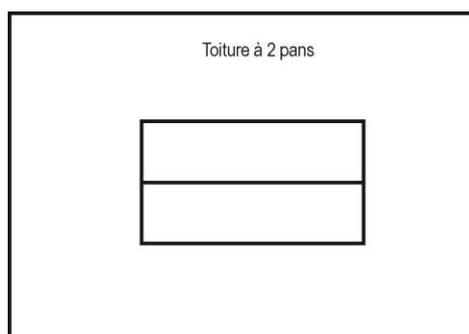
La règle générale consiste pour les bâtiments principaux à avoir un toit à deux pans avec des pentes comprises entre 50% et 100%.

Toutefois, l'obligation d'une pente de toiture comprise entre 50 et 100% ne concerne pas les bâtiments liés à l'activité, dont la pente peut être inférieure. L'obligation concerne les bâtiments à usage d'habitation lorsqu'ils sont autorisés. Si le bâtiment principal possède une toiture dont la pente est inférieure à 50%, l'extension nouvelle peut suivre le style actuel.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les garages et annexes s'ils sont accolés à un bâtiment principal.

Les toits à quatre pans sont autorisés à conditions que les croupes n'entraînent pas une diminution de plus d'un quart de la longueur du faîtage.



Lorsqu'un programme comporte plusieurs volumes non affectés à l'habitation sur un même tènement, un seul principe de couverture sera appliqué à l'ensemble de ces bâtiments, à l'exception des éventuels éléments de liaison pour lesquels le choix est laissé totalement libre.

La disposition des ouvertures de toiture devra être en rapport avec celle des ouvertures de façades :

- implantation en partie basse du toit lorsque le faitage est parallèle à l'alignement (Cf. annexes définitions de base) ;
- alignement avec les percements des façades lorsque ceux-ci résultent d'un ordonnancement vertical.

Les lucarnes à la capucine constituent la règle générale. La hauteur des lucarnes doit être plus importante que sa largeur.

Les châssis de toiture et verrières sont autorisés, en dehors des croupes, à condition qu'ils suivent la pente de la toiture, sans saillie.

Nonobstant les règles qui précèdent, les toitures terrasses, partielles ou totales, sont autorisées s'il est démontré qu'elles répondent à des objectifs de HQE et d'économie d'énergie.

### 3 - Matériaux et revêtements

Les murs des constructions et des clôtures doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents ;
- soit recouverts de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...).

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

L'emploi des tuiles rouges naturelles et des matériaux ayant une couleur similaire est interdit pour les couvertures et les bardages.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Les enduits doivent être traditionnels ou réalisés de façon que leur aspect de rapproche le plus possible des matériaux traditionnels.

Les enduits visibles de la rue seront lissés et les enduits rustiques présentant des aspérités seront interdits.

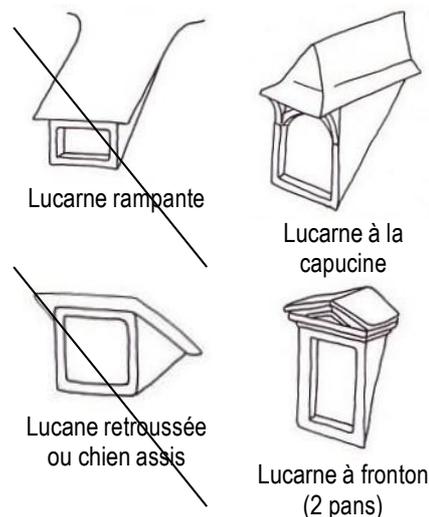
Les façades en pierres de taille, plâtre, ainsi que les enduits à pierres vues seront conservés.

En Ni1, Nai1, Ni2 et Nai2, les menuiseries, portes, fenêtres ainsi que tous les vantaux situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués avec des matériaux insensibles à l'eau. Leurs ouvertures devront être rendues étanches. Les revêtements des sols et murs, les protections thermiques et / ou phoniques situés au-dessous de la cote de référence devront être constitués avec des matériaux insensibles à l'eau.

Les matériaux doivent être assemblés entre eux suivant les règles de l'art.

### 4 - Bâtiments annexes (Cf. annexes définitions de base)

Les bâtiments annexes pourront recevoir des toitures de forme différente (un seul pan) uniquement lorsqu'ils sont accolés à un mur ou un bâtiment principal.



## 5 - Couleurs

Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur. En dehors de quelques éléments colorés ponctuels, les façades seront de ton clair, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...

Les bois doivent être traités, peints ou vernis. Les fers doivent être protégés contre l'oxydation.

L'emploi de matériaux brillants est interdit sauf sur l'arrière des toitures (panneaux solaires).

Les encadrements et tableaux des baies seront préférentiellement soulignés soit par un traitement différent de l'enduit soit par une peinture légèrement différente de la façade tout en restant dans le même ton.

## 6 - Clôtures

Les clôtures seront constituées soit par des murs soit par des éléments verticaux à claire-voie en bois ou en métal sur murs bahuts.

La hauteur totale de ces clôtures n'excédera pas 2 mètres et le tiers de la hauteur pour les murs bahuts.

Les clôtures en maçonnerie seront enduites ou rejointées. Les couvertines seront soit en pierre, soit en maçonnerie, et ne devront pas dépasser l'épaisseur du mur.

Les clôtures pourront être constituées de simples grillages à la condition d'être accompagnées de haies végétales d'une hauteur au moins équivalente. Ces haies doivent être plantées au moins à 0,5m de la limite de la parcelle et constituées préférentiellement d'essences locales (Cf. liste en annexe du présent règlement).

7 - L'ordonnancement des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics et monuments identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme devra être respecté lors d'extensions ou d'implantation de nouvelles constructions. La démolition de ces éléments sera subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

8 - En Ni1, Nai1, Ni2 et Nai2, les produits ou matériels déplaçables stockés à l'extérieur au niveau du sol et susceptibles d'être entraînés par une crue devront être arrimés ou confinés dans des enceintes closes résistantes aux courants de crues. Le mobilier urbain situé au-dessous de la cote de référence devra être évacué ou arrimé de manière à résister aux courants de crues.

## **ARTICLE N 12 - OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES D**

### **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être adapté à l'opération. Il doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

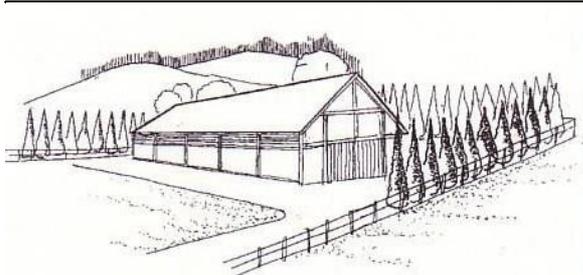
Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat sans création de logement supplémentaire, ni de changement d'affectation de locaux, d'extension de surélévation.

En Ni1, Nai1, Ni2 et Nai2, les véhicules et engins mobiles entreposés au niveau du terrain naturel devront pouvoir être parqués de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide.

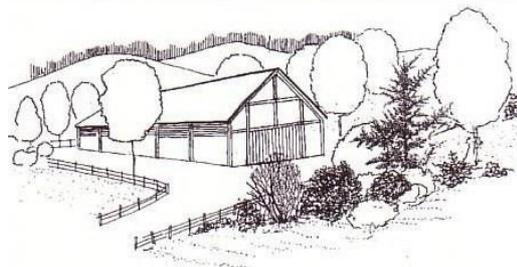
## **ARTICLE N 13 - OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES**

### **LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (Cf. annexes définitions de base) pour 4 places de stationnement.
2. Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être dissimulés par des écrans de verdure préférentiellement constitués d'essences locales (Cf. liste en annexe du présent règlement).



*Haies de conifères mal adaptées à la région*



*Préférence pour les haies libres composées d'essences locales diverses*

3. Les espaces boisés ou à boiser et à protéger figurés au plan de zonage sont indéfrichables et inconstructibles conformément aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
4. La préservation et la mise en valeur de sites naturels, d'arbres et d'alignements remarquables localisés sur les documents graphiques, au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être assurées.
5. Les plantations d'essences locales doivent respecter. liste en annexe du présent règlement.
6. En Ni1, Nai1, Ni2, Nai2, les plantations d'arbres à haute tige doivent être espacés d'au moins 6 m et doivent être régulièrement élagués jusqu'à 1 m au moins au-dessus de la cote de référence. Les produits de coupe et d'élagage doivent être évacués.
7. En secteur Nb, l'ensemble des constructions autorisées devront être accompagnés d'écrans de verdure constitués d'essences locales (Cf. liste en annexe du règlement du PLU). Dans le cadre d'un projet d'aménagement, les plantations existantes devront être conservées au maximum. En cas de défrichement, des plantations compensatoires pourront être exigées.

#### **ARTICLE N 14 - C O E F F I C I E N T D'OCCU P A T I O N D U S O L** (Cf. annexes définitions de base)

Il n'est pas fixé de règle.

## Annexes

**Annexe 1** : Secteurs AU1Epo et AU1Ez : complément à l'article 11 concernant la qualité architecturale

**Annexe 2** : Liste des essences locales de feuillus

**Annexe 3** : Définitions de base

**Annexe 4** : Règlement du PPRI

# 1 - Secteurs AU1Epo et AU1Ez : complément à l'article 11 concernant la qualité architecturale

## ■ Orientations des volumes

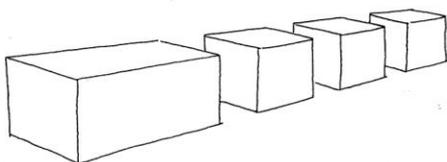
Des principes d'orthogonalité sont affirmés en bordure de la RD 905. Ils s'expriment par les trames de composition retenues (voirie, alignements de végétaux) et par le découpage des lots qui doit en découler. Ces principes doivent se poursuivre et renforcer leur cohérence au travers de l'implantation des volumes et de l'orientation des bâtiments dont les façades doivent accompagner les directions principales du plan de composition du quartier.

Pour le secteur AU1Ez, deux lignes spécifiques se singularisent par rapport à cet ordre urbain de parallèles et de perpendiculaires à la RD 905 :

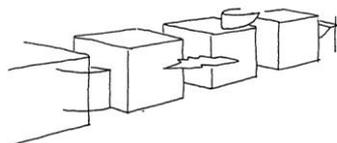
- l'entrée Sud-Est au niveau du futur carrefour giratoire, pour laquelle des formes souples accompagnant la voie de pénétration dans la ZAC sont possibles
- l'angle Sud-Ouest en limite du débouché du chemin de la ferme de Vauplaine où l'organisation spatiale connaît un retour à 45° permettant, dans la perspective depuis l'Ouest, de présenter un « tableau urbain » donnant une profondeur à la façade de la zone d'activités.

## ■ Volumétrie générale

Compte tenu de la diversité des programmes des différentes zones, un souci d'homogénéité des volumes est préconisé par secteur afin de fédérer les bâtiments entre eux à partir de principes simples :



- a) Recherche d'une très grande simplicité des volumes de base : ceux-ci doivent reprendre les lignes directrices de la trame orthogonale en plan et en élévation. Le vocabulaire volumétrique de base sera donc fondé sur des cubes ou des parallélépipèdes.



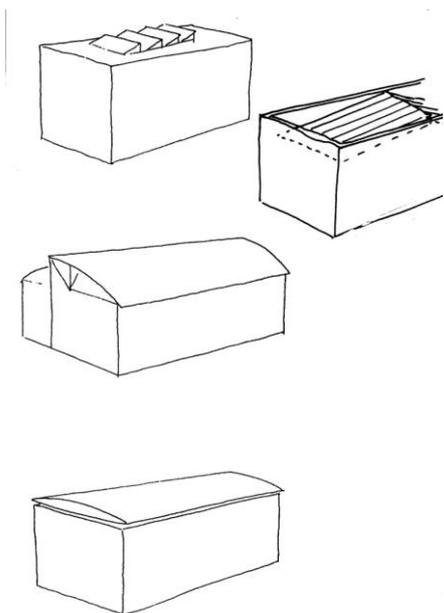
- b) En revanche, une plus grande liberté de composition est offerte pour les traitements architecturaux des détails de superstructure qui pourront ainsi être l'occasion d'exprimer une créativité originale recourant largement à toute la diversité du registre architectural contemporain.

Ainsi, on veillera à utiliser toutes les ressources décoratives qui peuvent résulter d'un traitement soigné des éléments fonctionnels saillants des bâtiments : portiques des entrées, éléments de liaison entre deux bâtiments distincts, coursives et escaliers, auvents et pare-soleil.

Ces éléments gagneront notamment à être utilisés afin d'assurer l'effet de façade souhaité par le projet en parallèle à la RD 905.

## ■ Principes de couverture

Les toitures se présentent comme une « cinquième » façade. La conformation des lieux, en particulier pour les ZAC des Petits Ovis et d'Actipôle, engendre au moins partiellement des effets de surplomb depuis la RD 905. Il en résulte que les toitures des constructions seront perçues et participeront de l'image de ces secteurs.



Pour les bâtiments situés en "premier rideau" le long de la RD 905, les couvertures sont à traiter :

- soit en terrasse intégrant, si nécessaire, des éléments de type SHED
- soit avec toiture en coque ou voûte de métal
- soit avec toiture à versants lorsque ceux-ci sont intégrés dans le volume général et masqués par celui-ci
- les éléments techniques du type tuyauterie, VMC, superstructures, cages, antennes, ... doivent être camouflés.

Lorsqu'un programme comporte plusieurs volumes sur un même tènement, un seul principe de couverture sera appliqué à l'ensemble des bâtiments, à l'exception des éventuels éléments de liaison pour lesquels le choix est laissé totalement libre.

Dans tous les cas, lorsque la toiture présente des verrières ou vitrages, ceux-ci devront devenir un élément architectural traité comme tel.

## ■ Structure des bâtiments

Les structures porteuses des bâtiments d'activités (métal ou béton) peuvent demeurer apparentes pour autant qu'elles soient traitées comme un élément composant de l'architecture.

## ■ Nature des parements extérieurs

### ■ Murs enduits ou peints

En cas de volumes maçonnés, la règle préconisée est de les revêtir d'enduits ou de peinture. La nature des enduits utilisés et leur mode d'application devront alors figurer au permis de construire. En tout état de cause, les enduits présentant un aspect bosselé, excessivement granuleux ou imitant les appareilllements avec faux joints sont à proscrire.

### ■ Béton naturel apparent

Les parties en élévation des bâtiments d'activités peuvent être laissées en béton naturel apparent pour autant que celui-ci présente toutes les caractéristiques d'aspect et de finition satisfaisantes après décoffrage. Dans le cas inverse, il devra faire l'objet d'un revêtement complémentaire (enduit, peinture sur ragréage).

### ■ Bardages

En fonction du principe constructif choisi, les bardages en béton expansé ou isobéton, ainsi que les « double-peau » en tôle laquée ou naturelle, sont admis. Leur pose doit alors être effectuée selon des lignes directrices continues sur toutes les façades, qu'elles soient verticales ou horizontales, et sans rupture ou modification du rythme des nervures lorsqu'il s'en présente.

En cas de bardage en plaques, le dessin de la modénature et du calepinage doit être étudié et présenté au dossier de permis de construire.

## ■ Traitement des entrées publiques des bâtiments et des façades côté RD 905

L'organisation spatiale soignée de l'accueil du public est une préoccupation qui doit trouver sa concrétisation :

- dans la composition des façades
- dans l'organisation des cheminements extérieurs.

L'entrée publique principale d'un bâtiment doit être clairement marquée en façade et être prétexte à l'enrichissement architectural (portiques-auvents).

L'entrée publique principale doit être localisée sur la façade orientée vers la voie publique d'accès au lot. Elle s'accompagnera le plus souvent de protections solaires ou contre les intempéries qui peuvent être saillantes du bâtiment, et pour lesquelles un grand soin de conception est attendu pour constituer un élément architectural dominant en façade principale.

Les façades arrières des constructions implantées en bordure de la RD 905 seront traitées avec la même qualité que les façades principales. Comme pour les entrées publiques ces façades, orientées au Sud, gagneront à être agrémentées d'éléments architecturaux en saillie portant ombre (également portiques, auvents, pergolas, ...).

#### ■ Périphérie des terrains et clôtures

Le bâtiment principal (ou les bâtiments principaux) n'est pas dissocié du terrain qui l'accueille.

Cela signifie que le projet architectural doit concerner toute la parcelle et proposer, dans la continuité du bâti, une conception des clôtures et des bâtiments secondaires faisant appel à une unité de matériaux et de couleurs.

L'intention est d'éviter les ruptures sur alignements en exigeant que le projet appréhende la totalité de son espace.

#### ■ Coloration

- Traitement de l'extrémité Ouest du secteur des Petits Ovis (de part et d'autre des deux parkings)

Cette extrémité constitue la localisation préférentielle pour les bâtiments affectés à l'accueil du public, à l'hôtellerie et à la restauration.

Du point de vue de l'urbanisme et de l'attractivité du site, son rôle est de contribuer à valoriser l'image du quartier tout entier.

Les fonctions différenciées des activités plus artisanales permettent de surcroît d'exprimer, par l'architecture et la couleur, une forte « ponctuation » de l'espace.

De manière à ce que les bâtiments plus particulièrement porteurs d'animation et de convivialité constituent un appel visuel en entrée de quartier, il est préconisé de recourir le plus largement possible au blanc ou aux couleurs très claires sur les façades développées.

- Traitement des bâtiments situés en bordure de l'axe parallèle à la RD 905

Par contraste avec les bâtiments cités précédemment, les constructions situées en bordure de cet axe (et donc de la RD 905) comporteront des harmonies sobres établies à partir d'une gamme de gris colorés pour les maçonneries enduites et de tons métallisés (inox, aluminium) pour les bardages.

L'emploi de colorations vives sera strictement réservé à la signalétique générale de la zone et des établissements.

- Traitement de l'entrée de la zone d'Actipôle depuis le futur rond-point

Du point de vue de l'urbanisme et de l'attractivité du site, le rôle de cette entrée est de contribuer à valoriser l'image du quartier tout entier.

Les fonctions à accueillir (tertiaire, commerce, ...), certainement différenciées des activités plus artisanales que comptera la zone, permettent de surcroît d'exprimer, par l'architecture et la couleur, une forte « ponctuation » de l'espace.

De manière à ce que les bâtiments plus particulièrement porteurs d'animation et de convivialité constituent un appel visuel en entrée de quartier, il est préconisé de recourir le plus largement possible au blanc ou aux couleurs très claires sur les façades développées.

- Couleurs des menuiseries et serrureries

On veillera à ce que le choix des couleurs des menuiseries et serrureries soit en harmonie avec celles du bâtiment, ce qui n'exclut pas l'emploi de couleurs toniques.

Le recours à une signalétique lumineuse colorée (néons) doit souligner l'architecture des bâtiments et non la contrarier.

La description des dispositions d'aspect du dispositif projeté doit figurer au permis de construire.

## 2 - Liste des essences locales de feuillus

### ■ Arbres :

- Erable Champêtre (*Acer campestre*)
- Erable Sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau véruqueux (*Betula pendula*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Pommier (*Malus*)
- Peuplier noir (*Populus tremula*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Poirier commun (*Pyrus pyraeaster*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Saule (*Salix*)
- Alisier Blanc (*Sorbus aria*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
- Pin sylvestre (*Pinus sylvestris*)

### ■ Arbustes :

- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Houx (*Ilex aquafolium*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Surreau noir (*Sambucus nigra*)

## 3 - Définitions de base

### ■ Alignement des voies publiques

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L. 111.1 et L.111.2 du Code de la Voirie Routière).

### ■ Arbre à grand développement ou de haute tige

Arbre feuillu ou conifère destiné à être d'une hauteur de 15 mètres minimum à l'âge adulte.

### ■ bâtiment Annexe (garage, remise...)

Il s'agit, sur la même unité foncière, d'un bâtiment dissocié ou mitoyen d'un bâtiment principal, mais sans accès direct avec ce dernier. Il n'a pas vocation à accueillir des pièces principales.

### ■ Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le COS fixe donc la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain.

Multiplié par la superficie du terrain, il donne la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) constructible sur celui-ci.

### ■ Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opération de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération
- substitutions d'essences forestières.

### ■ Défrichage

Selon une définition du Conseil d'État « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

### ■ Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.)

La SHOB est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction, y compris l'épaisseur des murs.

### ■ Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.)

La SHON est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction, après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces des locaux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m,
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre de bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules;
- e) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricoles, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- f) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

### ■ Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains.

## 4 - Règlement du PPRI