

Commune de GUISE (02)

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

DOCUMENT N°4.1

« Pièce écrite »

"Vu pour être annexé
à la délibération

en date du 25/02/2008

approuvant le Plan Local
d'Urbanisme "

Cachet et Signature

du maire :



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

SOMMAIRE

Titre I / Dispositions générales

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

Titre II / Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Zone UA	page 7
Zone UB	page 17
Zone UC	page 28
Zone UI	page 38
Zone UT	page 44

Titre III / Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Zone 2AU	page 52
Zone 2AUE1	page 61
Zone 2AUE2	page 71
Zone 2AUI	page 74
Zone 2AUT	page 80

Titre IV / Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Page 87

Titre V / Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

page 93

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

page 101

ANNEXES

✓ Annexe n°1 : Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts	page 104
Annexe n°2/ Schéma d'illustration du traitement végétal du secteur UTe	page 109

TITRE I / DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de GUISE délimité aux documents graphiques n° 4.2.A, n° 4.2.B1, n° 4.2.B2 et n° 4.2.C.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. Les règles fixées par ce plan local d'urbanisme qui se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dispositions des articles R 111.1 à R 111.47 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Législations spécifiques

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n°4.2.B1 et 4.2.B2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des zones :

- **UA qui comprend le secteur UAa**
- **UB qui comprend le secteur UBa et UBe**
- **UC qui comprend le secteur UCd**
- **UI qui comprend le secteur UIa**
- **UT qui comprend le secteur UTe**

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n°4.2.B1 et 4.2.B2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit des zones

- 2AU
- 2AUE1 qui comprend le secteur 2AUEh1
- 2AUE2 qui comprend le secteur 2AUEh2
- 2AUI
- 2AUT

Les zones agricoles

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n° 4.2.A, 4.2.B1 et 4.2.B2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A.

Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n° 4.2.A, 4.2.B1 et 4.2.B2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N. **Cette zone comprend les secteurs Na, Nc, Ns et Nv.**

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

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

ARTICLE 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

ARTICLE 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

ARTICLE 5 – La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

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

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

ARTICLE 9 - Emprise au sol

ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions

ARTICLE 11 - Aspect extérieur et aménagement de leurs abords, ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11.

ARTICLE 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et- de loisirs et de plantations.

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

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- ✓ **Les Espaces Boisés Classés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.
- ✓ **Les Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.
- ✓ **Les plantations à créer**
- ✓ **Les jardins cultivés à protéger en zone urbaine en application de l'article L123-1-9 du code de l'urbanisme.**
- ✓ **Les changements de destination** des bâtiments agricoles dès lors que ce changement n'affecte pas l'exploitation agricole en application de l'article L123-3-1- du code de l'urbanisme.
- ✓ **Au sein des zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles** (trame jardin) quels que soient les équipements, qui le cas échéant les desservent, en application de l'article L123-1-9- du code de l'urbanisme.
- ✓ **Les zones d'isolation acoustique** (zone de bruit) identifiées de part et d'autre de la RD 1029 et de la RD 946.
- ✓ **L'emprise de la zone d'inondation de la rivière Oise.**
- ✓ **Les secteurs situés au pied de la falaise où les risques d'éboulement sont à craindre**

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Zone urbaine englobant le centre ville de Guise caractérisé par une configuration urbaine dense implantée en ordre continu où coexistent habitat, services et commerces.

- **Elle comprend le secteur UAa, secteur dense et compact regroupant les constructions les plus anciennes de Guise implantées rue Camille Desmoulins et Place d'Armes.**

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres et 30 mètres de part et d'autre de la RD 1029 et de la RD 946) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les carrières.
- ✓ Les campings et caravanings soumis à autorisation préalable.
- ✓ Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,
- ✓ Au sein du secteur UAa, sont de plus interdits les abris de jardin.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ✓ Les installations classées ou non dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- ✓ Au sein des périmètres d'isolement des bâtiments d'élevage identifiés sur le plan n°4.2.C, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à l'avis de la Chambre d'Agriculture.
- ✓ Dans l'emprise de la zone inondable et dans l'attente de l'approbation du PPRI, toutes constructions et installations peuvent faire l'objet de prescriptions particulières.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie présentant le moins de risque pour la circulation.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.
- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement d'ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
- Dans le cadre de réalisation d'ensembles de logements, les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux cas d'urgence (incendie, secours, etc...).
- Les groupes de garages individuels (à partir de 3) doivent être disposés dans des parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule sortie et une seule entrée sur la voie publique. Toutefois, les groupes de garages individuels desservis par une voie privée pourront être implantés en bande le long de celle-ci.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système

collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

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

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. Des retraits et décrochements d'une distance maximum de 3 mètres à l'alignement pourront être autorisés s'ils sont motivés par la composition architecturale ou des impératifs techniques.

6.2. En cas de rénovation ou de reconstruction d'un immeuble implanté en retrait de l'alignement existant, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le retrait initial.

6.3. Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut-être édifiée en respectant la même marge de reculement que les bâtiments existants.

6.4. Les extensions de bâtiments jouxtant des constructions existantes peuvent également être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

6.5. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à

- condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sur une profondeur de 15 mètres maximum à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ou sur une seule limite à condition que la continuité du bâti soit assurée par les murs de clôture.

Des adaptations sont possibles lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot.

7.2. Au-delà de la profondeur de 15 mètres, lorsqu'une construction de plus de 3,50 mètres de hauteur ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres, s'il s'agit de murs percés de baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, à l'exclusion des combles aménagés,
- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ; cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder trois niveaux sur rez-de-chaussée sans comble aménageable (R + 3) ou 12 mètres à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

10.2. En tout état de cause, la bonne intégration au volume bâti existant reste la règle en vertu de laquelle des adaptations plus ou moins restrictives pourront être exigées.

10.3. Dans le cas de rénovation ou reconstruction la hauteur d'origine pourra être conservée.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Généralités

- Les projets de dessin contemporain faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive telles que vérandas et marquises, qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

11.2. Le volume des constructions

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Les constructions isolées, sauf celles de faible importance (moins de 70 m² hors oeuvre au sol) seront obligatoirement rectangulaire, le rapport longueur/largeur des constructions ne devant jamais être inférieur à 1,4.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
- Dans le cas où le perron d'accès devrait compter plus de cinq marches il devra être prévu un escalier intérieur.

- Les perrons autorisés seront traités de préférence en maçonnerie pleine formant garde-corps.

11.3. Les toitures

- Les toitures des constructions à rez-de-chaussée seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 45° sans débordement latéral. Le pignon sera, si possible, en saillie par rapport à la couverture.
- Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux (croupes) qui devra même être supérieure si possible.
- Ailleurs, les toitures des constructions à R +1 R+2 et R +3 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.
- En tout état de cause, une bonne intégration dans l'environnement bâti reste primordiale, en vertu de quoi des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
- Le matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate, de la tuile mécanique sans nervures et de couleur proche de celle de la tuile plate, ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillages identiques. Les briques dites « léopards » sont interdites. ***Au sein du secteur UAa, le matériau de couverture doit être de l'ardoise naturelle ou synthétique (de dimension 22/32).***
- Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les "chiens assis" ou lucarnes rampantes sont interdits.
- Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci.
- Les paraboles seront de teinte neutre, de dimension modeste ; elles seront installées de préférence côté jardin ou derrière une cheminée ou dans le jardin, non visibles depuis l'espace public. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faitages.

11.4. Les murs

- Seules les briques pleines traditionnelles, appareillées simplement conformément à l'usage traditionnel, avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief, peuvent être laissées apparentes.
- Les piliers obliques sont interdits.
- Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité

d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

- Les enduits doivent être de tonalité assez soutenue. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures. En tout état de cause, la teinte devra être en harmonie avec l'environnement bâti.
- **Au sein du secteur UAa**, les enduits ne seront pas rustiques mais de ton brique. Le blanc pur est interdit sur l'ensemble de la façade. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures. Les murs devront être réalisés en briques pleines de couleur et de module traditionnels.

11.5. Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)

- Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et la dimension des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, de proportion voisine de 2/1).
- Les ouvertures des façades apparentes des sous-sols seront en harmonie avec l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible.
- Les linteaux seront droits ou en arc surbaissé.
- Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur légère à l'exclusion de teintes criardes.
- Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.
- Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres intégrés dans la maçonnerie, non visibles de l'extérieur. Lorsque des volets battants existent, ils seront maintenus.

Au sein du secteur UAa

- La forme et la dimension des ouvertures reproduiront les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, de proportion voisine de 2/1).
- Les ouvertures des façades apparentes des sous-sols seront en harmonie avec l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible. Les linteaux seront droits ou en arc surbaissé.
- Les menuiseries seront peintes suivant le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine à consulter en Subdivision de l'Équipement ou en Mairie. Les tons exclus sont : blanc marron, bois verni et naturel. Les menuiseries extérieures, non visibles de la voie publique, peuvent être traitées différemment.
- Les baies de toiture ne devront en aucun cas déséquilibrer par leurs dimensions et leurs nombres, l'aspect physique du toit. Les baies seront de forme rectangulaires,

encastrés dans la couverture et non posés en saillie et posés dans la partie inférieure du toit.

- Les volets seront peints suivant le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine à consulter en Subdivision de l'Équipement ou en Mairie. Les tons exclus sont : blanc marron, bois verni et naturel.
- Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres intégrés dans la maçonnerie, non visibles de l'extérieur. Ils seront obligatoirement doublés de volets battants.

11.6. Les garages et annexes

- Les annexes et garages devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé pour celle-ci.
- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.
- Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.
- Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite.
- Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les annexes et garages accolés à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

11.7. Les constructions diverses :

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

11.8. Les clôtures

- Les clôtures doivent être de style sobre, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, et compatibles avec les matériaux utilisés pour la construction principale.
- Les clôtures PVC et les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.
- Des murs pleins, d'une hauteur comprise entre 1,70 mètres et 2,60 mètres en briques

pleines ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique sont autorisés dans le cas où ils doivent constituer un élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fonds ou sur des parcelles riveraines, exigés quand la clôture permet d'assurer sur la rue la continuité du bâti dans le cas où la construction est implantée sur une seule limite latérale.

- Sur rue les clôtures pourront, en outre, être constituées :
 - soit d'un mur plein de 1,20 mètres de hauteur (en briques pleines ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
 - soit d'un muret de 0,60 mètres de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,70 mètres. Les barreaudages verticaux sont recommandés.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
- Les clôtures latérales ou situées en fond de parcelle, d'une hauteur maximum de 2 mètres pourront être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

11.9. Les vitrines commerciales et les enseignes

Au sein du secteur UAa, en cas de cessation d'activités, l'utilisation de matériaux précaires, préfabriqués, mis en peinture ou encore synthétiques pour masquer une vitrine commerciale est prohibée.

11.10 Les abris de jardin

- La superficie totale des abris de jardin est limitée à 12m² et à raison d'un seul abri par unité foncière.
- Ils seront accolés aux limites séparatives et masqués par un abri végétal s'ils sont visibles de la rue.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.70 mètres au faîtage. Les abris en tôle sont interdits.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation

- **pour les immeubles collectifs**, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre construite avec au moins 1,5 place par logement.

50 % des parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.

- **pour les logements individuels**, 1 place de stationnement.

Pour les logements locatifs financés avec prêt de l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

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

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000 m². En outre, lorsque leur surface excède 2.000 m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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

Il est exigé pour les espaces communs

- **Habitat collectif** : Pour les constructions nouvelles, une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher hors oeuvre des constructions doit être aménagée en espaces verts organisés pour les jeux et la détente, mais n'incluant pas les espaces voués uniquement à l'ornementation.

- **Habitat individuel** : Les lotissements et groupes d'habitations doivent tous comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone urbaine péricentrale dense correspondant aux extensions périphériques de la ville à dominante principale d'habitat.

- **Elle comprend le secteur UBa, secteur soumis à des prescriptions spécifiques en matière d'accès.**
- **Elle comprend le secteur UBe, secteur soumis aux prescriptions de l'étude entrée de ville Sud par la RD 1029.**

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres et 30 mètres de part et d'autre de la RD 1029 et de la RD 946) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage n°4.2B1, situés au pied de la falaise des risques d'éboulement sont à craindre.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les carrières.
- ✓ Les campings et caravanings soumis à autorisation préalable.
- ✓ Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,
- ✓ Au sein de la trame jardin identifiée au document graphique, les constructions nouvelles à l'exception des abris de jardin.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

- ✓ Les installations classées ou non dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- ✓ Au sein des périmètres d'isolement des bâtiments d'élevage identifiés sur le plan n°4.2.C, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à l'avis de la Chambre d'Agriculture.
- ✓ Dans l'emprise de la zone inondable et dans l'attente de l'approbation du PPRI, toutes constructions et installations peuvent faire l'objet de prescriptions particulières.
- ✓ **Au sein du secteur UBe**, l'implantation des bâtiments ne doit pas se situer dans la percée visuelle depuis la RD 1029 définie dans l'étude Entrée de Ville Sud et annexée au document n°3 du PLU «Orientations d'Aménagement Sectoriel».

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie présentant le moins de risque pour la circulation.
- **Au sein du secteur UBa**, aucun accès nouveaux ne sera créé sur la RD 1029 ; les constructions nouvelles seront desservies par le prolongement des accès déjà existants.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.
- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement d'ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
- Dans le cadre de réalisation d'ensembles de logements, les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux cas d'urgence (incendie, secours, etc...).
- Les groupes de garages individuels (à partir de 3) doivent être disposés dans des parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule sortie et une seule entrée sur la voie publique. Toutefois, les groupes de garages individuels desservis par une voie privée pourront être implantés en bande le long de celle-ci.

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

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- ✓ **Eaux résiduelles professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

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

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer ; cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

- Des retraits et décrochements d'une distance maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement pourront être autorisés s'ils sont motivés par la composition architecturale ou des impératifs techniques.

- Aucun recul n'est imposé le long de la Rocade (RD 1029).

6.2. En cas de rénovation ou de reconstruction d'un immeuble implanté en retrait de l'alignement existant, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le retrait initial.

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

6.4. Les extensions de bâtiments jouxtant des constructions existantes peuvent également être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

6.5. Au sein du secteur UBe, les constructions doivent être implantées à 20 mètres de l'axe de la RD 1029. Des adaptations seront possibles pour tenir compte de la destination de l'installation à édifier (ex : stations-service) et de la destination de la voie. Pas de distance à respecter par rapport à l'axe de la RD 946 et la RD 586.

6.6. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sur une profondeur de 15 mètres maximum à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ou sur une seule limite à condition que la continuité du bâti soit assurée par les murs de clôture.

Des adaptations sont possibles lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot.

7.2. Au-delà de la profondeur de 15 mètres, lorsqu'une construction de plus de 3,50 mètres de hauteur ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres, s'il s'agit de murs percés de baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, à l'exclusion des combles aménagés,

- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

7.3. Au sein du secteur UBe, les constructions à usage de service ou de commerce seront implantées à une distance de 4 mètres des limites séparatives. Les constructions peuvent s'implanter en limite de propriété quand la parcelle n'est pas construite.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder deux niveaux sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 2+ combles) ou 9 mètres à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

10.2. En tout état de cause, la bonne intégration au volume bâti existant reste la règle en vertu de laquelle des adaptations plus ou moins restrictives pourront être exigées.

10.3. Dans le cas de rénovation ou reconstruction la hauteur d'origine pourra être conservée.

10.4. Au sein du secteur UBe, les hauteurs maximales des constructions autorisées n'excéderont pas 4.75m.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Généralités

- Les projets de dessin contemporain faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions

spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Au sein du secteur UBe**, le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect des prescriptions spéciales définies dans l'étude entrée de ville. Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant du point de vue des volumes que des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.

- Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive telles que vérandas et marquises, qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

11.2. Le volume des constructions

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Les constructions isolées, sauf celles de faible importance (moins de 70 m² hors œuvre au sol) seront obligatoirement rectangulaire, le rapport longueur/largeur des constructions ne devant jamais être inférieur à 1,4.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
- Dans le cas où le perron d'accès devrait compter plus de cinq marches il devra être prévu un escalier intérieur.
- Les perrons autorisés seront traités de préférence en maçonnerie pleine formant garde-corps.

11.3. Les toitures

- Les toitures des constructions à rez-de-chaussée seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 45° sans débordement latéral. Le pignon sera, si possible, en saillie par rapport à la couverture.
- Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes

reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux (croupes) qui devra même être supérieure si possible.

- Ailleurs, les toitures des constructions à R+1 et R+2 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.
- En tout état de cause, une bonne intégration dans l'environnement bâti reste primordiale, en vertu de quoi des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
- Le matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate, de la tuile mécanique sans nervures et de couleur proche de celle de la tuile plate, ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillages identiques.
- Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les "chiens assis" ou lucarnes rampantes sont interdits.
- Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci.
- Les paraboles seront de teinte neutre, de dimension modeste ; elles seront installées de préférence côté jardin ou derrière une cheminée ou dans le jardin, non visibles depuis l'espace public. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faîtages.

11.4. Les murs

- Seules les briques pleines traditionnelles, appareillées simplement conformément à l'usage traditionnel, avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief, peuvent être laissées apparentes.
- Les piliers obliques sont interdits.
- Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.
- Le blanc pur est interdit.

11.5. Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)

- Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et la dimension des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, de proportion voisine de 2/1).
- Les ouvertures des façades apparentes des sous-sols seront en harmonie avec

l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible.

- Les linteaux seront droits ou en arc surbaissé.
- Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur légère à l'exclusion de teintes criardes.
- Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.
- Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres intégrés dans la maçonnerie, non visibles de l'extérieur. Lorsque des volets battants existent, ils seront maintenus.

11.6. Les garages et annexes

- Les annexes et garages devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé pour celle-ci.
- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.
- Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.
- Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite.
- Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les annexes et garages accolés à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

11.7. Les constructions diverses :

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

11.8. Les clôtures

- Les clôtures doivent être de style sobre, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, et compatibles avec les matériaux utilisés pour la construction principale.
- Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

- Des murs pleins, d'une hauteur comprise entre 1,70 mètres et 2,60 mètres en briques pleines ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique sont autorisés dans le cas où ils doivent constituer élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fonds ou sur des parcelles riveraines, exigés quand la clôture permet d'assurer sur la rue la continuité du bâti dans le cas où la construction est implantée sur une seule limite latérale.
- Sur rue les clôtures pourront, en outre, être constituées :
 - soit d'un mur plein de 1,20 mètres de hauteur (en briques pleines ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
 - soit d'un muret de 0,60 mètres de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,70 mètres. Les barreaudages verticaux sont recommandés.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
- Les clôtures latérales ou situées en fond de parcelle, d'un hauteur maximum de 2 mètres pourront être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.
- **Au sein du secteur UBe**, en clôture, les haies arbustives mi-hautes à hautes ainsi que la plantation de bosquets et en alignement doivent intégrer les constructions neuves et requalifier l'entrée de ville.

11.9. Les vitrines commerciales et les enseignes

Au sein du secteur UBe, sont proscrits les mats et les enseignes lumineuses en hauteur. Les enseignes basses et les dispositifs amovibles seront privilégiés.

11.10 Les abris de jardin

- La superficie totale des abris de jardin est limitée à 12m² et à raison d'un seul abri par unité foncière.
- Ils seront accolés aux limites séparatives et masqués par un abri végétal s'ils sont visibles de la rue.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.70 mètres au faîtage. Les abris en tôle sont interdits.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces

établissements sont le plus directement assimilables. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation

- **pour les immeubles collectifs**, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre construite avec au moins 1,5 place par logement. 50 % des parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.
- **pour les logements individuels**, 1 place de stationnement.

Pour les logements locatifs financés avec prêt de l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

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

- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement pour 30 m² de la surface de plancher de bureau hors oeuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 2 places de stationnement pour trois lits.

- Pour les établissements commerciaux

- Commerces : Une surface de parking au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement, dès que celui-ci présente une surface de vente au moins égale à 100 m².
- Hôtels : 1 place de stationnement par chambre.

- Pour les salles de spectacles ou de réunions : 1 place de stationnement pour deux places.

- Pour les établissements industriels, artisanaux, et les activités diverses : 1 place de stationnement pour 60 m² de la surface hors oeuvre la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface hors oeuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000 m². En outre, lorsque leur surface

excède 2.000 m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal sont classés " espaces boisés classés " et sont soumis aux dispositions des articles R. 130.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

- Espaces privés :

Les parties de parcelles libres devant toute construction et installation ainsi que les marges latérales doivent être aménagées et soigneusement entretenues.

- Espaces communs

- **Habitat collectif** : Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher hors oeuvre des constructions doit être aménagée en espaces verts organisés pour les jeux et la détente, mais n'incluant pas les espaces voués uniquement à l'ornementation.

- **Habitat individuel** : Les lotissements et groupes d'habitations doivent tous comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux.

Au sein du secteur UBe, la pointe Nord de la parcelle située entre les RD 946 et 586 sera plantée d'arbustes d'essences locales (cornouiller sanguin, noisetier, charme). Le talus Ouest de cette même parcelle sera planté d'essences locales (érable champêtre, noisetier, charme, troène, symphorine...).

Au sein du secteur UBa, les projets de construction devront tenir compte des boisements existants ; 50 % de ces boisements devront être maintenus en l'état.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Zone urbaine correspondant aux extensions plus récentes de l'habitat réalisées sous forme d'opérations d'ensemble ou au grés des opportunités foncières

- ***Elle comprend le secteur UCd, secteur regroupant un secteur d'habitat à faible densité ; cette spécificité est maintenue.***

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres et 30 mètres de part et d'autre de la RD 1029 et de la RD 946) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les carrières.
- ✓ Les campings et caravanings soumis à autorisation préalable.
- ✓ Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ✓ Les installations classées ou non dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- ✓ Au sein des périmètres d'isolement des bâtiments d'élevage identifiés sur le plan n°4.2.C, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à l'avis de la Chambre d'Agriculture.
- ✓ Dans l'emprise de la zone inondable et dans l'attente de l'approbation du PPRI, toutes constructions et installations peuvent faire l'objet de prescriptions particulières.

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute

opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie présentant le moins de risque pour la circulation.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.
- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement d'ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
- Dans le cadre de réalisation d'ensembles de logements, les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux cas d'urgence (incendie, secours, etc...).
- Les groupes de garages individuels (à partir de 3) doivent être disposés dans des parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule sortie et une seule entrée sur la voie publique. Toutefois, les groupes de garages individuels desservis par une voie privée pourront être implantés en bande le long de celle-ci.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

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

naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

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

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et 10 mètres au sein du secteur UCd.

6.2. Lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble riverain en bon état déjà construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant la même marge de reculement que le bâtiment existant.

6.3. Les extensions de bâtiments jouxtant des constructions existantes peuvent également être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

6.4. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent être réalisées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, à l'exception du secteur UCd.
- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives, à l'exception du secteur UCd.
- soit en retrait des deux limites séparatives.

7.2. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance

horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres s'il s'agit de murs percés de deux baies ou plus constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, à l'exclusion des combles aménagés,
- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas et 5 mètres au sein du secteur UCd.

7.3. Lorsqu'une construction doit s'implanter dans un ensemble bâti à l'alignement, et où l'ordre continu domine, la construction nouvelle devra être édifiée sur au moins une limite latérale de propriété.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

9.1. Il n'est pas fixé de règle.

9.2. *Au sein du secteur UCd,* l'emprise au sol des bâtiments affectés uniquement à l'habitation et à ses annexes ne peut excéder 30 % de la surface totale de la parcelle. Pour toute parcelle appelée à recevoir des constructions non affectées uniquement à l'habitation et à ses annexes, les coefficients ci-dessus peuvent être majorés de 10 %.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1+ combles) ou 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

10.2. En tout état de cause, la bonne intégration au volume bâti existant reste la règle en vertu de laquelle des adaptations plus ou moins restrictives pourront être exigées.

10.3. Dans le cas de rénovation ou reconstruction la hauteur d'origine pourra être conservée.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Généralités

- Les projets de dessin contemporain faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive telles que vérandas et marquises, qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

11.2. Le volume des constructions

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Les constructions isolées, sauf celles de faible importance (moins de 70 m² hors oeuvre au sol) seront obligatoirement rectangulaire, le rapport longueur/largeur des constructions ne devant jamais être inférieur à 1,4.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
- Dans le cas où le perron d'accès devrait compter plus de cinq marches il devra être prévu un escalier intérieur.
- Les perrons autorisés seront traités de préférence en maçonnerie pleine formant garde-corps.

11.3. Les toitures

- Les toitures des constructions à rez-de-chaussée seront obligatoirement à deux pentes,

d'une inclinaison minimum de 45° sans débordement latéral. Le pignon sera, si possible, en saillie par rapport à la couverture.

- Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux (croupes) qui devra même être supérieure si possible.
- Ailleurs, les toitures des constructions à R + 1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.
- En tout état de cause, une bonne intégration dans l'environnement bâti reste primordiale, en vertu de quoi des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
- Le matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate, de la tuile mécanique sans nervures et de couleur proche de celle de la tuile plate, ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillages identiques.
- Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les "chiens assis" ou lucarnes rampantes sont interdits.
- Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci.
- Les paraboles seront de teinte neutre, de dimension modeste ; elles seront installées de préférence côté jardin ou derrière une cheminée ou dans le jardin, non visibles depuis l'espace public. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faitages.

11.4. Les murs

- Seules les briques pleines traditionnelles, appareillées simplement conformément à l'usage traditionnel, avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief, peuvent être laissées apparentes.
- Les piliers obliques sont interdits.
- Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.
- Le blanc pur est interdit.

11.5. Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)

- Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et la dimension des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, de proportion voisine de 2/1).
- Les ouvertures des façades apparentes des sous-sols seront en harmonie avec l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible.
- Les linteaux seront droits ou en arc surbaissé.
- Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur légère à l'exclusion de teintes criardes.
- Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.
- Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres intégrés dans la maçonnerie, non visibles de l'extérieur.

11.6. Les garages et annexes

- Les annexes et garages devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé pour celle-ci.
- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.
- Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.
- Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite.
- Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les annexes et garages accolés à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

11.7. Les constructions diverses :

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

11.8. Les clôtures

- Les clôtures doivent être de style sobre, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, et compatibles avec les matériaux utilisés pour la construction principale.
- Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.
- Sur rue les clôtures pourront, en outre, être constituées :
 - soit d'un mur plein de 1,20 mètres de hauteur (en briques pleines ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
 - soit d'un muret de 0,60 mètres de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,70 mètres. Les barreaudages verticaux sont recommandés,
 - soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

11.9 Les abris de jardin

- La superficie totale des abris de jardin est limitée à 12m² et à raison d'un seul abri par unité foncière.
- Ils seront accolés aux limites séparatives et masqués par un abri végétal s'ils sont visibles de la rue.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.70 mètres au faitage. Les abris en tôle sont interdits.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Il est exigé :

- Pour. les constructions à usage d'habitation

- **pour les immeubles collectifs**, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre construite avec au moins 1,5 place par logement. 50 % des parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.
- **pour les logements individuels**, 2 places de stationnement.

Pour les logements locatifs financés avec prêt de l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Des adaptations pourront être apportées à cette norme dans le cas de constructions

individuelles implantées à l'alignement, en ordre continu et ne faisant pas partie d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement pour 15 m² de la surface de plancher de bureau hors oeuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

- Pour les établissements commerciaux

- **Commerces** : Une surface de parking au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement, dès que celui-ci présente une surface de vente au moins égale à 100 m².

- **Hôtels–restaurant** : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 20m² de salle de restaurant.

- Pour les salles de spectacles ou de réunions : 1 place de stationnement pour deux places.

- Pour les établissements industriels, artisanaux, et les activités diverses : 1 place de stationnement pour 60 m² de la surface hors oeuvre la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface hors oeuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000 m². En outre, lorsque leur surface excède 2.000 m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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

- Espaces privatifs :

Les parties de parcelles libres devant toute construction et installation ainsi que les marges latérales doivent être aménagées et soigneusement entretenues.

- Espaces communs

- **Habitat collectif** : Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher hors oeuvre des constructions doit être aménagée en espaces verts organisés pour les jeux et la détente, mais n'incluant pas les espaces voués uniquement à l'ornementation.

- **Habitat individuel** : Dans les opérations d'ensemble, une surface au moins égale à 15 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts, espaces de jeux ou de détente, accompagnement de voirie destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Zone urbaine réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, services et bureaux.

- *Elle comprend le secteur U1a, secteur à vocation d'activités où sont de plus autorisés les bâtiments de stockage agricole.*

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres et 30 mètres de part et d'autre de la RD 1029 et de la RD 946) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de l'article UI 2.
- ✓ Les constructions à usage agricole sous réserve de l'article UI 2.
- ✓ Les carrières.
- ✓ Les campings et caravanings soumis à autorisation préalable.
- ✓ Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ✓ Les constructions à usage d'habitation et les services généraux dont la présence permanente est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements et dans la mesure pour les locaux à d'habitation qu'ils soient intégrés dans le volume des constructions autorisées.
- ✓ Les constructions et installations liées au service public ferroviaire sont autorisées et dispensées de l'application stricte des articles suivants.
- ✓ Dans l'emprise de la zone inondable et dans l'attente de l'approbation du PPRI, toutes constructions et installations peuvent faire l'objet de prescriptions particulières.
- ✓ **Au sein du secteur U1a**, sont autorisés, les bâtiments de stockage agricole.

ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

- Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et avoir une largeur d'au moins 6 mètres sur la voie publique ou privée.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie présentant le moins de risque pour la circulation.
- Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manoeuvre.

3.2. Voirie

- Toute construction doit être disposée de manière à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies publiques ou privées desservant les terrains industriels devront avoir une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur pour une plate-forme minimale de 10 mètres d'emprise.

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs.

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

ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions et installations diverses devront être réalisées :

- à l'alignement des voies
- soit avec un recul minimum de 5 mètres. Des adaptations peuvent être admises pour les extensions de bâtiments jouxtant des constructions existantes ; le recul peut alors être identique à celui des bâtiments existants

6.2. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi-hauteur et jamais inférieure à 5 mètres. Des adaptations peuvent être admises pour les extensions de bâtiments jouxtant des constructions existantes.

7.2. Pour les autres constructions autorisées à usage de bureaux, logements, services sociaux, postes de transformation ou de distribution de carburant, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à .

- la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres s'il s'agit de murs percés de baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales ou de locaux de travail,
- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

7.3. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale au faîtage des bâtiments est limitée à 12 mètres. Des adaptations de hauteur peuvent cependant être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques, par les services compétents.

10.2. La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1+ combles).

10.3. Dans le cas de rénovation ou reconstruction la hauteur d'origine pourra être conservée.

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

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

Sont interdits :

- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux, présentant un caractère précaire.
- Les murs frontons.
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton tuile ou ardoise.
- Les matériaux de façade doivent avoir bonne apparence.
- Les teintes doivent s'harmoniser entre elles et le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.

- Les constructions annexes et maisons de gardiennage doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.
- Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.
- Les citernes à gaz liquéfié ou mazout doivent être enterrées ou en cas d'impossibilité technique masquées par un rideau de verdure.
- Le dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Les Clôtures

- Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.
- Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.
- Les clôtures seront constituées, sauf législation particulière :
 - soit d'un grillage ou d'un mur plein n'excédant pas 2 mètres de hauteur (des adaptations de hauteur étant possibles dans certains cas pour satisfaire à des réglementations spécifiques), doublé par une haie vive d'une hauteur au moins égale ; sur rue celle-ci devra être disposée à l'extérieur,
 - soit d'un mur plein de 1,20 mètres de hauteur maximum en briques pleines ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
 - - soit d'un muret de 0,50 mètres de hauteur maximum surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m. Les barreaudages verticaux en fer carré sont recommandés.

ARTICLE UI 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de la surface hors oeuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface hors oeuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². Si une surface de vente est annexée à l'établissement, la surface de parking ne pourra être inférieure à 60 % de la surface de vente considérée ; cette norme pouvant être réduite avec l'accord des services compétents s'il est admis que la nature de l'établissement n'est pas

susceptible d'induire un nombre important de visiteurs

A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- **Pour les constructions à usage d'habitation** autorisées, il est exigé 1 place par logement.

- **Pour les constructions à usage de bureau**, il est exigé une place de stationnement pour 15 m² de la surface de plancher de bureau hors oeuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés, dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000 m². En outre, lorsque leur surface dépasse 2.000 m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- La composition des espaces libres et espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.
- La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5 % de la surface totale de la parcelle.
- La surface non construite et en particulier les marges de reculement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.
- Il sera imposé la création de rideaux d'arbres à hautes tiges et, le cas échéant, des levées de terre dans les espaces libres intérieurs (sous réserve des prescriptions du PPRI dans les secteurs concernés par le risque inondation), en ce qui concerne les activités, bâtiments ou installations qui, par leur bruit, leurs odeurs, leurs émanations ou leur aspect, seraient de nature à nuire au voisinage.

ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Zone urbaine réservée aux activités commerciales, tertiaires, bureaux, services, industrielles et artisanales (ne générant pas de périmètre d'isolement) et équipements publics.

- *Elle comprend le secteur UTe, secteur soumis aux prescriptions de l'étude «entrée de ville Est par la RD 1029 »*

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres et 30 mètres de part et d'autre de la RD 1029 et de la RD 946) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE UT 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de l'article UT 2.
- ✓ Les activités artisanales et industrielles sous réserve de l'article UT 2.
- ✓ Les constructions à usage agricole
- ✓ Les carrières.
- ✓ Les campings et caravanings soumis à autorisation préalable.
- ✓ Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,

ARTICLE UT 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.

- *Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.*

- ✓ Les constructions à usage d'habitation et les services généraux dont la présence permanente est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements et dans la mesure pour les locaux à d'habitation qu'ils soient intégrés dans le volume des constructions autorisées.
- ✓ Les activités artisanales et industrielles ne générant pas de périmètre d'isolement.

ARTICLE UT 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute

opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

- Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et avoir une largeur d'au moins 6 mètres sur la voie publique ou privée.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie présentant le moins de risque pour la circulation.
- Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manoeuvre.

3.2. Voirie

- Toute construction doit être disposée de manière à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies publiques ou privées desservant les terrains industriels devront avoir une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur pour une plate-forme minimale de 10 mètres d'emprise.

ARTICLE UT 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire.
- ✓ **Eaux résiduelles professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

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

ARTICLE UT 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions et installations diverses devront être réalisées :

- à l'alignement des voies
- soit avec un recul minimum de 5 mètres. Des adaptations peuvent être admises pour les extensions de bâtiments jouxtant des constructions existantes ; le recul peut alors être identique à celui des bâtiments existants

6.2. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE UT 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi-hauteur et jamais inférieure à 5 mètres. Des adaptations peuvent être admises pour les extensions de bâtiments jouxtant des constructions existantes.

7.2. Pour les autres constructions autorisées à usage de bureaux, logements, services sociaux, postes de transformation ou de distribution de carburant, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à .

- la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres s'il s'agit de murs percés de baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales ou de locaux de travail,
- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

7.3. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE UT 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UT 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UT 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale au faîtage des bâtiments est limitée à 12 mètres. Des adaptations de hauteur peuvent cependant être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques, par les services compétents. **Au sein du secteur UTe, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 8.50 mètres.**

10.2. La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1+ combles).

10.3. Dans le cas de rénovation ou reconstruction la hauteur d'origine pourra être conservée.

ARTICLE UT 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

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

Sont interdits :

- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux. présentant un caractère précaire.

- Les murs frontons.
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton tuile ou ardoise.
- Les matériaux de façade doivent avoir bonne apparence.
- Les teintes doivent s'harmoniser entre elles et le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.
- Les constructions annexes et maisons de gardiennage doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.
- Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.
- Les citernes à gaz liquéfié ou mazout doivent être enterrées ou, en cas d'impossibilité technique, masquées par un rideau de verdure.
- Les dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Les Clôtures

- Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.
- Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.
- Les clôtures seront constituées, sauf législation particulière :
 - soit d'un grillage ou d'un mur plein n'excédant pas 2 mètres de hauteur (des adaptations de hauteur étant possibles dans certains cas pour satisfaire à des réglementations spécifiques), doublé par une haie vive d'une hauteur au moins égale ; sur rue celle-ci devra être disposée à l'extérieur,
 - soit d'un mur plein de 1,20 mètres de hauteur maximum en briques pleines ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
 - - soit d'un muret de 0,50 mètres de hauteur maximum surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m. Les barreaudages verticaux en fer carré sont recommandés.

Dans le secteur UTe :

- L'implantation de la clôture se fera de préférence en limite de parcelle, un recul pourra être envisagé si des contraintes topographiques liées au talus et à la pente se posent. Le modelé du talus de la RD 1029 pourra être retouché, uniquement sur la partie privée, pour conserver une clôture linéaire en pente douce.
- Le choix de la clôture s'orientera sur des modèles sobres, aux teintes rappelant la chromatique du bâtiment, avec par exemple du gris alu ou une clôture galvanisée.

Si le choix s'est porté sur un modèle rigide, les décrochements entre les panneaux, dus à la pente, seront réguliers et suivront la pente de la route et non celle du terrain. Par endroits, la clôture pourra être accompagnée d'un traitement végétal, de type haie vive, permettant de jouer sur la hauteur et la densité de la haie, ainsi que sur les essences qui la composent.

ARTICLE UT 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de la surface hors oeuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface hors oeuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². Si une surface de vente est annexée à l'établissement, la surface de parking ne pourra être inférieure à 60 % de la surface de vente considérée ; cette norme pouvant être réduite avec l'accord des services compétents s'il est admis que la nature de l'établissement n'est pas susceptible d'induire un nombre important de visiteurs

A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il est exigé 1 place par logement.

- Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une place de stationnement pour 15 m² de la surface de plancher de bureau hors oeuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés, dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000 m². En outre, lorsque leur surface dépasse 2.000 m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

ARTICLE UT 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- La composition des espaces libres et espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.
- Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal sont classés " espaces boisés classés " et sont soumis aux dispositions des articles R. 130.1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5 % de la surface totale de la parcelle.
- La surface non construite et en particulier les marges de reculement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.
- Il sera imposé la création de rideaux d'arbres à hautes tiges et, le cas échéant, des levées de terre dans les espaces libres intérieurs, en ce qui concerne les activités, bâtiments ou installations qui, par leur bruit, leurs odeurs, leurs émanations ou leur aspect, seraient de nature à nuire au voisinage.
- **Dans le secteur UTe¹**

La limite de parcelle se trouvant au milieu de talus bordant la RD 1029 (ancienne RN 29), la tête de talus (dans la propriété) pourra faire l'objet d'un traitement végétal champêtre, ou rester simplement enherbé, de manière à absorber une partie de la clôture par un effet d'arrière-plan.. Cet aménagement se poursuivra sur la bas du talus, dans le domaine public, afin de conserver une cohérence entre le haut et le bas.

La partie Est de la parcelle ne sera pas exploitée et devra faire l'objet d'un traitement soigné. Cette zone devra marquer une transition entre l'espace agricole et la zone commerciale par la création par exemple d'une prairie fleurie. Enfin, une zone tampon, constitué d'un bosquet plus ou moins dense, pourrait être créé au nord-est de la parcelle.

ARTICLE UT 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

¹ Confère schéma d'illustration annexe n°2.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de l'article 2AU.2

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone :

- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- ✓ Les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous ouvrages et installations qui leur sont liés.

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie présentant le moins de risque pour la circulation.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.
- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement d'ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
- Les groupes de garages individuels (à partir de 3) doivent être disposés dans des parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule sortie et une seule entrée sur la voie publique. Toutefois, les groupes de garages individuels desservis par une voie privée pourront être implantés en bande le long de celle-ci.

- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes • Voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de l'emprise minimum de 8 mètres pour les voies à double sens et 6 mètres pour les voies à sens unique.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

- aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent être réalisées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives,
- soit en retrait des deux limites séparatives

7.2. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres s'il s'agit de murs percés de deux baies ou plus constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, à l'exclusion des combles aménagés,
- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 30% de la surface totale de la parcelle pour les constructions isolées et 50% pour les constructions accolées. Pour toute parcelle appelée à recevoir des constructions non affectées uniquement à l'habitation et à ses annexes, les coefficients ci-dessus peuvent être majorés de 10 %.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1+ combles) ou 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

10.2. Pourront dépasser ces hauteurs pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages les ouvrages

publics ou les installations d'intérêt général.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Généralités

- Les projets de dessin contemporain faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive telles que vérandas et marquises, qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

11.2. Le volume des constructions

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Les constructions isolées, sauf celles de faible importance (moins de 70 m² hors oeuvre au sol) seront obligatoirement rectangulaire, le rapport longueur/largeur des constructions ne devant jamais être inférieur à 1,4.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
- Dans le cas où le perron d'accès devrait compter plus de cinq marches il devra être prévu un escalier intérieur.
- Les perrons autorisés seront traités de préférence en maçonnerie pleine formant garde-corps.

11.3. Les toitures

- Les toitures des constructions à rez-de-chaussée seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 45° sans débordement latéral. Le pignon sera, si possible, en saillie par rapport à la couverture.
- Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux (croupes) qui devra même être supérieure si possible.
- Ailleurs, les toitures des constructions à R + 1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.
- En tout état de cause, une bonne intégration dans l'environnement bâti reste primordiale, en vertu de quoi des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
- Le matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate, de la tuile mécanique sans nervures et de couleur proche de celle de la tuile plate, ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillages identiques.
- Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les "chiens assis" ou lucarnes rampantes sont interdits.
- Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci.
- Les paraboles seront de teinte neutre, de dimension modeste ; elles seront installées de préférence côté jardin ou derrière une cheminée ou dans le jardin, non visibles depuis l'espace public. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faitages.

11.4. Les murs

- Seules les briques pleines traditionnelles, appareillées simplement conformément à l'usage traditionnel, avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief, peuvent être laissées apparentes.
- Les piliers obliques sont interdits.
- Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.
- Le blanc pur est interdit.

11.5. Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)

- Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et la dimension des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, de proportion voisine de 2/1).
- Les ouvertures des façades apparentes des sous-sols seront en harmonie avec l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible.
- Les linteaux seront droits ou en arc surbaissé.
- Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur légère à l'exclusion de teintes criardes.
- Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.
- Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres intégrés dans la maçonnerie, non visibles de l'extérieur.

11.6. Les garages et annexes

- Les annexes et garages devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé pour celle-ci.
- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.
- Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.
- Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite.
- Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les annexes et garages accolés à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

11.7. Les constructions diverses :

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

11.8. Les clôtures

- Les clôtures doivent être de style sobre, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, et compatibles avec les matériaux utilisés pour la construction principale.
- Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.
- Sur rue les clôtures pourront, en outre, être constituées :
 - soit d'un mur plein de 1,20 mètres de hauteur (en briques pleines ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
 - soit d'un muret de 0,60 mètres de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,70 mètres. Les barreaudages verticaux sont recommandés.
 - soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

11.9 Les abris de jardin

- La superficie totale des abris de jardin est limitée à 12m² et à raison d'un seul abri par unité foncière.
- Ils seront accolés aux limites séparatives et masqués par un abri végétal s'ils sont visibles de la rue.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.70 mètres au faitage. Les abris en tôle sont interdits.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé :

- Pour. les constructions à usage d'habitation

- pour les **immeubles collectifs**, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre construite avec au moins 1,5 place par logement. 50 % des parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.
- pour les **logements individuels**, 2 places de stationnement.

Pour les logements locatifs financés avec prêt de l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

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

- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement pour 15 m² de la surface de plancher de bureau hors oeuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

- Pour les établissements commerciaux

- **Commerces** : Une surface de parking au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement, dès que celui-ci présente une surface de vente au moins égale à 100 m².

- **Hôtels–restaurant** : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 20m² de salle de restaurant.

- Pour les salles de spectacles ou de réunions : 1 place de stationnement pour deux places.

- Pour les établissements artisanaux et les activités diverses : 1 place de stationnement pour 60 m² de la surface hors oeuvre la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface hors oeuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000 m². En outre, lorsque leur surface excède 2.000 m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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

- Espaces privés :

Les parties de parcelles libres devant toute construction et installation ainsi que les marges

latérales doivent être aménagées et soigneusement entretenues.

- Espaces communs

- **Habitat collectif** : Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher hors oeuvre des constructions doit être aménagée en espaces verts en espaces verts, espaces de jeux ou de détente, accompagnement de voirie destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux

- **Habitat individuel** : Dans les opérations d'ensemble une surface au moins égale à 15 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts, espaces de jeux ou de détente, accompagnement de voirie destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE1

Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat soumise aux prescriptions de l'étude entrée de ville Nord par la RD 946.

- o *Elle comprend le secteur 2AUEh1, secteur soumis à des prescriptions spécifiques concernant la hauteur des constructions nouvelles eu égard à l'étude entrée de ville Nord par la RD 946.*

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres et 30 mètres de part et d'autre de la RD 1029 et de la RD 946) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE 2AUE1 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de l'article 2

ARTICLE 2AUE1 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone :

- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- ✓ Les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous ouvrages et installations qui leur sont liés.

ARTICLE 2AUE1 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie présentant le moins de risque pour la circulation.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel

de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement d'ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
- Les groupes de garages individuels (à partir de 3) doivent être disposés dans des parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule sortie et une seule entrée sur la voie publique. Toutefois, les groupes de garages individuels desservis par une voie privée pourront être implantés en bande le long de celle-ci.
- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes • Voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de l'emprise minimum de 8 mètres pour les voies à double sens et 6 mètres pour les voies à sens unique.

ARTICLE 2AUE₁ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs.

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

ARTICLE 2AUE₁ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUE₁ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies. Aucune construction ne sera édifiée dans la zone de recul de 30 mètres créées en bordure de la RD 946.

6.2. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE 2AUE₁ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent être réalisées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives,
- soit en retrait des deux limites séparatives.

7.2. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres s'il s'agit de murs percés de deux baies ou plus constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, à l'exclusion des combles aménagés,
- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

ARTICLE 2AUE₁ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2AUE₁ 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 30% de la surface totale de la parcelle pour les constructions isolées et 50% pour les constructions accolées. Pour toute parcelle appelée à recevoir des constructions non affectées uniquement à l'habitation et à ses annexes, les coefficients ci-dessus peuvent être majorés de 10 %.

ARTICLE 2AUE₁ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1+ combles) ou 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

10.2. Au sein du secteur 2AUE_{h1}, la hauteur au faitage des constructions est limitée à la cote 121 NGF.

10.3. Pourront dépasser ces hauteurs pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages les ouvrages publics ou les installations d'intérêt général à l'exception du secteur 2AUE₁.

ARTICLE 2AUE₁ 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Généralités

- Les projets de dessin contemporain faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive telles que vérandas et marquises, qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un

caractère précaire.

11.2. Le volume des constructions

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Les constructions isolées, sauf celles de faible importance (moins de 70 m² hors oeuvre au sol) seront obligatoirement rectangulaire, le rapport longueur/largeur des constructions ne devant jamais être inférieur à 1,4.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
- Dans le cas où le perron d'accès devrait compter plus de cinq marches il devra être prévu un escalier intérieur.
- Les perrons autorisés seront traités de préférence en maçonnerie pleine formant garde-corps.

11.3. Les toitures

- Les toitures des constructions à rez-de-chaussée seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 45° sans débordement latéral. Le pignon sera, si possible, en saillie par rapport à la couverture.
- Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faîtage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux (croupes) qui devra même être supérieure si possible.
- Ailleurs, les toitures des constructions à R + 1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.
- En tout état de cause, une bonne intégration dans l'environnement bâti reste primordiale, en vertu de quoi des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
- Le matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate, de la tuile mécanique sans nervures et de couleur proche de celle de la tuile plate, ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillages identiques.
- Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les "chiens assis" ou lucarnes rampantes sont interdits.
- Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près

de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci.

- Les paraboles seront de teinte neutre, de dimension modeste ; elles seront installées de préférence côté jardin ou derrière une cheminée ou dans le jardin, non visibles depuis l'espace public. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faitages.

11.4. Les murs

- Seules les briques pleines traditionnelles, appareillées simplement conformément à l'usage traditionnel, avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief, peuvent être laissées apparentes.
- Les piliers obliques sont interdits.
- Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.
- Le blanc pur est interdit.

11.5. Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)

- Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et la dimension des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, de proportion voisine de 2/1).
- Les ouvertures des façades apparentes des sous-sols seront en harmonie avec l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible.
- Les linteaux seront droits ou en arc surbaissé.
- Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur légère à l'exclusion de teintes criardes.
- Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.
- Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres intégrés dans la maçonnerie, non visibles de l'extérieur.

11.6. Les garages et annexes

- Les annexes et garages devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les

couvertures qui en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé pour celle-ci.

- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.
- Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.
- Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite.
- Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les annexes et garages accolés à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

11.7. Les constructions diverses :

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus.

11.8. Les clôtures

- Les clôtures doivent être de style sobre, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, et compatibles avec les matériaux utilisés pour la construction principale.
- Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
- Sur rue les clôtures pourront, en outre, être constituées :
 - soit d'un mur plein de 1,20 mètres de hauteur (en briques pleines ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
 - soit d'un muret de 0,60 mètres de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,70 mètres. Les barreaudages verticaux sont recommandés.
 - soit d'une haie doublée ou non d'un grillage.

11.9 Les abris de jardin

- La superficie totale des abris de jardin est limitée à 12m² et à raison d'un seul abri par unité foncière.
- Ils seront accolés aux limites séparatives et masqués par un abri végétal s'ils sont visibles de la rue.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.70 mètres au faitage. Les abris en tôle

sont interdits.

ARTICLE 2AUE₁ 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Il est exigé :

- Pour. les constructions à usage d'habitation

- **pour les immeubles collectifs**, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre construite avec au moins 1,5 place par logement. 50 % des parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.
- **pour les logements individuels**, 2 places de stationnement.

Pour les logements locatifs financés avec prêt de l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

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

- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement pour 15 m² de la surface de plancher de bureau hors oeuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

- Pour les établissements commerciaux

- **Commerces** : Une surface de parking au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement, dès que celui-ci présente une surface de vente au moins égale à 100 m².
- **Hôtels–restaurant** : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 20m² de salle de restaurant.

- Pour les salles de spectacles ou de réunions : 1 place de stationnement pour deux places.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000 m². En outre, lorsque leur surface excède 2.000 m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances. Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

ARTICLE 2AUE₁ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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

- Espaces privatifs :

→ Les parties de parcelles libres devant toute construction et installation ainsi que les marges latérales doivent être aménagées et soigneusement entretenues. Des plantations d'arbres d'essences locales ou une haie vive taillée en limite de propriété entre parcelles et en limites séparatives devront être prévues. Elles seront doublées ou non d'un grillage. L'emploi de thuya en essence unique de haie continue est interdit.

Ces haies peuvent être de trois types :

- haies fleuries
- haies persistantes ou épineuses
- haies d'espèces mélangées sur deux rangs.

Ces haies peuvent être constituées d'essences locales indicatives suivantes

Espèces toujours vertes	Espèces à feuilles caduques			Ponctuellement représentées
Houx Lierre Troène d'Europe	<u>Non épineuses</u> Cornouiller sanguin (fruits noirs, feuilles ovales) Cornouiller Charme Noisetier Chèvrefeuille des bois (liane) Viome	Fusain d'Europe Néflier Erable champêtre Chêne pédoncule Frêne Hêtre	<u>Épineuses</u> Aubépine à 1 style <u>Aubépine à 2 styles (feuille moins découpée et plus brillante)</u> Eglantier (fleur rosé) Rosé des champs (fleur blanche) Prunellier Ronce à feuilles d'orme (à 5 folioles blanches dessous, très grosses mûres) Ronce commune (à 3 folioles) Groseillier à maquereaux	Tilleul à larges feuilles Erable sycomore Erable platane Cerisier à grappes (prunus padus) Groseillier rouge Buis

→ Des plantations devront être prévues sous forme de haies denses d'essences locales (érable champêtre, noisetier, charme, troène commun, cornouiller, etc...): en limite de parcelles lorsqu'elles ci jouxtent les terres agricoles dans un souci d'intégration paysagère et pour mieux appréhender la transition entre les espaces agricoles et les extensions urbaines. L'emploi de thuya est interdit.

- Espaces communs

- Habitat collectif : Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher hors oeuvre des constructions doit être aménagée en espaces verts en espaces verts,

espaces de jeux ou de détente, accompagnement de voirie destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux

- **Habitat individuel** : Dans les opérations groupées d'habitation une surface au moins égale à 15 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts, espaces de jeux ou de détente, accompagnement de voirie destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux

ARTICLE 2AUE₁ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE₂

Zone à urbaniser à long terme à vocation principale d'habitat sous réserve d'une procédure de modification du PLU soumise aux prescriptions de l'étude entrée de ville Nord par la RD 946.

Elle comprend le secteur 2AUE_{h2}, secteur soumis à des prescriptions spécifiques concernant la hauteur des constructions nouvelles eu égard à l'étude entrée de ville Nord par la RD 946.

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres et 30 mètres de part et d'autre de la RD 1029 et de la RD 946) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE 2AUE₂ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2AUE₂ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone :

- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- ✓ Les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous ouvrages et installations qui leur sont liés.

ARTICLE 2AUE₂ 3 – ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUE₂ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système

collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

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

ARTICLE 2AUE₂ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUE₂ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions autorisées doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies. Aucune construction ne sera édifiée dans la zone de recul de 30 mètres créées en bordure de la RD 946.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE 2AUE₂ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent être réalisées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives,
- soit en retrait des deux limites séparatives

7.2. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres s'il s'agit de murs percés de deux baies ou plus constituant l'éclairage essentiel de pièces

principales, à l'exclusion des combles aménagés,
- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

ARTICLE 2AUE₂ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUE₂ 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUE₂ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Au sein du secteur 2AUE_{h2}, la hauteur au faîtage des constructions est limitée à la cote 121 NGF.

ARTICLE 2AUE₂ 11 – ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUE₂ 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUE₂ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUE₂ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUI

Zone à urbaniser réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, services et bureaux.

ARTICLE 2AUI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappels

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de l'article 2

ARTICLE 2AUI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone :

- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- ✓ Les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous ouvrages et installations qui leur sont liés.

ARTICLE 2AUI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ✓ Les constructions à usage d'habitation et les services généraux dont la présence permanente est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements et dans la mesure pour les locaux à d'habitation qu'ils soient intégrés dans le volume des constructions autorisées.

ARTICLE 2AUI 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et avoir une largeur d'au moins 6 mètres sur la voie publique ou privée.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie présentant le moins de risque pour la circulation.

- Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manoeuvre.

3.2. Voirie

- Toute construction doit être disposée de manière à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies publiques ou privées desservant les terrains industriels devront avoir une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur pour une plate-forme minimale de 10 mètres d'emprise.

ARTICLE 2AUI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

ARTICLE 2AUI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions et installations diverses devront être réalisées à 10 mètres au moins de l'alignement. Toutefois, pourront être implantés avec un recul de 5 mètres au moins de l'alignement, les bâtiments à usage de bureaux, logements de gardien, services sociaux, postes de transformation, distribution de carburant. Des adaptations peuvent être admises pour les extensions de bâtiments jouxtant des constructions existantes ; le recul peut alors être identique à celui des bâtiments existants

6.2. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE 2AUI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi-hauteur et jamais inférieure à 10 mètres. Toutefois, pour les lots inférieurs ou égaux à 2500 m² cette distance peut être réduite à 5 mètres.

7.2. Pour les autres constructions autorisées à usage de bureaux, logements, services sociaux, postes de transformation ou de distribution de carburant, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à .

- la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres s'il s'agit de murs percés de baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales ou de locaux de travail,
- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

7.2. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE 2AUI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 2AUI 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la surface de la parcelle.

ARTICLE 2AUI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale au faîtage des bâtiments est limitée à 12 mètres. Des adaptations de hauteur peuvent cependant être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques, par les services compétents.

10.2. La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1+ combles).

10.3. Dans le cas de rénovation ou reconstruction la hauteur d'origine pourra être conservée.

ARTICLE 2AUI 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux. présentant un caractère précaire.
- Les murs frontons.
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton tuile ou ardoise.
- Les matériaux de façade doivent avoir bonne apparence.

- Les teintes doivent s'harmoniser entre elles, et: le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.
- Les constructions annexes et maisons de gardiennage doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.
- Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.
- Les citernes à gaz liquéfié ou mazout doivent être enterrées ou en cas d'impossibilité technique masquées par un rideau de verdure.
- Le dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Les Clôtures

- Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.
- Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.
- Les clôtures seront constituées, sauf législation particulière :
 - soit d'un grillage ou d'un mur plein n'excédant pas 2 mètres de hauteur (des adaptations de hauteur étant possibles dans certains cas pour satisfaire à des réglementations spécifiques), doublé par une haie vive d'une hauteur au moins égale ; sur rue celle-ci devra être disposée à l'extérieur,
 - soit d'un mur plein de 1,20 mètres de hauteur maximum en briques pleines ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
 - soit d'un muret de 0,50 mètres de hauteur maximum surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m. Les barreaudages verticaux en fer carré sont recommandés.

ARTICLE 2AUI 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- **Il est exigé une place de stationnement pour 25 m²** de la surface hors oeuvre de la construction. Toutefois, 1e nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut-être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface hors oeuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². Si

une surface de vente est annexée à l'établissement, la surface de parking ne pourra être inférieure à 60 % de la surface de vente considérée ; cette norme pouvant être réduite avec l'accord des services compétents s'il est admis que la nature de l'établissement n'est pas susceptible d'induire un nombre important de visiteurs

A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il est exigé 1 place par logement.

- Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une place de stationnement pour 15 m² de la surface de plancher de bureau hors oeuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés, dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000 m². En outre, lorsque leur surface dépasse 2.000 m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

ARTICLE 2AUI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- La composition des espaces libres et espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.
- La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5 % de la surface totale de la parcelle.
- La surface non construite et en particulier les marges de reculement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.
- Il sera imposé la création de rideaux d'arbres à hautes tiges et, le cas échéant, des levées de terre dans les espaces libres intérieurs, en ce qui concerne les activités, bâtiments ou installations qui, par leur bruit, leurs odeurs, leurs émanations ou leur aspect, seraient de nature à nuire au voisinage.

ARTICLE 2AUI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUT

Zone à urbaniser réservée aux activités commerciales, tertiaires, bureaux, services, industrielles et artisanales (ne générant pas de périmètre d'isolement) et équipements publics.

ARTICLE 2AUT 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de l'article 2

ARTICLE 2AUT 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone :

- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- ✓ Les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous ouvrages et installations qui leur sont liés.

ARTICLE 2AUT 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et avoir une largeur d'au moins 6 mètres sur la voie publique ou privée.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie présentant le moins de risque pour la circulation.
- Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manoeuvre.

3.2. Voirie

- Toute construction doit être disposée de manière à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies publiques ou privées desservant les terrains industriels devront avoir une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur pour une plate-forme minimale de 10 mètres d'emprise.

ARTICLE 2AUT 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire.
- ✓ **Eaux résiduelles professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

ARTICLE 2AUT 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions et installations diverses devront être réalisées à 10 mètres au moins de l'alignement. Toutefois, pourront être implantés avec un recul de 5 mètres au moins de

l'alignement, les bâtiments à usage de bureaux, logements de gardien, services sociaux, postes de transformation, distribution de carburant. Des adaptations peuvent être admises pour les extensions de bâtiments jouxtant des constructions existantes ; le recul peut alors être identique à celui des bâtiments existants

6.2. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE 2AUT 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi-hauteur et jamais inférieure à 5 mètres. Des adaptations peuvent être admises pour les extensions de bâtiments jouxtant des constructions existantes.

7.2. Pour les autres constructions autorisées à usage de bureaux, logements, services sociaux, postes de transformation ou de distribution de carburant, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à .

- la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres s'il s'agit de murs percés de baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales ou de locaux de travail,
- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

7.3. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE 2AUT 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 2AUT 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la surface de la parcelle.

ARTICLE 2AUT 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale au faîtage des bâtiments est limitée à 12 mètres. Des adaptations de hauteur peuvent cependant être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques, par les services compétents.

10.2. La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1+ combles).

10.3. Dans le cas de rénovation ou reconstruction la hauteur d'origine pourra être conservée.

ARTICLE 2AUT 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- Les murs frontons.
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton tuile ou ardoise.
- Les matériaux de façade doivent avoir bonne apparence.
- Les teintes doivent s'harmoniser entre elles et le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.
- Les constructions annexes et maisons de gardiennage doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.
- Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.
- Les citernes à gaz liquéfié ou mazout doivent être enterrées ou, en cas d'impossibilité technique, masquées par un rideau de verdure.

- Les dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Les Clôtures

- Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.
- Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.
- Les clôtures seront constituées, sauf législation particulière :
 - soit d'un grillage ou d'un mur plein n'excédant pas 2 mètres de hauteur (des adaptations de hauteur étant possibles dans certains cas pour satisfaire à des réglementations spécifiques), doublé par une haie vive d'une hauteur au moins égale ; sur rue celle-ci devra être disposée à l'extérieur,
 - soit d'un mur plein de 1,20 mètres de hauteur maximum en briques pleines ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
 - - soit d'un muret de 0,50 mètres de hauteur maximum surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m. Les barreaudages verticaux en fer carré sont recommandés.

ARTICLE 2AUT 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de la surface hors oeuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface hors oeuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². Si une surface de vente est annexée à l'établissement, la surface de parking ne pourra être inférieure à 60 % de la surface de vente considérée ; cette norme pouvant être réduite avec l'accord des services compétents s'il est admis que la nature de l'établissement n'est pas susceptible d'induire un nombre important de visiteurs

A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- **Pour les constructions à usage d'habitation** autorisées, il est exigé 1 place par logement.

- **Pour les constructions à usage de bureau**, il est exigé une place de stationnement pour 15 m² de 1a surface de plancher de bureau hors oeuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés, dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000 m². En outre, lorsque leur surface dépasse 2.000 m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

ARTICLE 2AUT 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- La composition des espaces libres et espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.
- Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal sont classés " espaces boisés classés " et sont soumis aux dispositions des articles R. 130.1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5 % de la surface totale de la parcelle.
- La surface non construite et en particulier les marges de reculement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.
- Il sera imposé la création de rideaux d'arbres à hautes tiges et, le cas échéant, des levées de terre dans les espaces libres intérieurs, en ce qui concerne les activités, bâtiments ou installations qui, par leur bruit, leurs odeurs, leurs émanations ou leur aspect, seraient de nature à nuire au voisinage.

ARTICLE 2AUT 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres et 30 mètres de part et d'autre de la RD 1029 et de la RD 946) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions non liées aux activités agricoles.
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage non liés aux activités agricoles.
- ✓ Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation et d'activités liées à une exploitation agricole.
- ✓ Les constructions liées à la diversification agricole et à la valorisation non alimentaire des agro ressources.
- ✓ Les équipements publics en cas de nécessité technique dûment justifiée.
- ✓ Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage, les changements de destination dès lors que ce changement n'affecte pas l'exploitation agricole en application de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme.
- ✓ Au sein des périmètres d'isolement des bâtiments d'élevage identifiés sur le plan n°4.2.C, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à l'avis de la Chambre d'Agriculture.
- ✓ Dans l'emprise de la zone inondable et dans l'attente de l'approbation du PPRI, toutes constructions et installations peuvent faire l'objet de prescriptions particulières.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie présentant le moins de risque pour la circulation

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, toute construction nouvelle devra respecter un recul d'au moins :

- 25 mètres de la RD 1029 (35 mètres pour les constructions à usage d'habitation autorisées).
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation peuvent être implantées soit :

- en limite séparative,
- soit en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives avec adaptations possibles pour l'aménagement de bâtiments existants.

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

Les constructions non contiguës doivent réserver entre elles un espace libre au moins égale à 4m.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur au faîtage des constructions autorisées ne peut excéder 12 mètres. Toutefois une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'elle est justifiée par des raisons techniques liées à la nature de l'activité à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage soit prise en compte.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder R+1+comble.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses.
- L'appareillage de matériaux laissant apparaître des joints accusés par leur couleur ou leur relief.
- L'usage du blanc pur et de couleurs criardes. Les enduits teintés dans la masse étant préférés aux peintures.
- Les menuiseries extérieures peintes de couleurs criardes.
- Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.
- Toute construction adventive telles que vérandas et marquises, qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant au point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs).
- Les sous-sols présentant une discontinuité d'aspect avec les murs qui les surplombent les parements extérieurs devant être établis en principe au même aplomb.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel.
- Les garages préfabriqués et les clôtures constituées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois.
- Les "chiens assis" et les lucarnes rampantes.
- Les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci.
- Le matériau de couverture de toitures des constructions autorisées devra être du

même ton que les bâtiments existants ou à défaut les bâtiments environnants.

- Lorsque la construction à édifier doit s'intégrer dans un ensemble préexistant elle devra être en harmonie avec celui-ci, notamment du point de vue des volumes et des couleurs.
- Lorsque la construction doit être édifiée seule en rase campagne, elle devra s'intégrer heureusement dans le paysage, notamment du point de vue des volumes et des couleurs.

ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal et des cercles sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- En outre les bâtiments qui par leur forme, leur aspect ou leur nature s'intégreront mal dans le paysage doivent être ceinturés par des plantations d'arbres à hautes tiges.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE UNIQUE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

- o *le secteur Na secteur de protection du Donjon*
- o *le secteur Nc où seules les constructions et installations liées au camping sont autorisées.*
- o *Le secteur Ns où seules les constructions et installations à vocation sportive et ludique sont autorisées.*
- o *Le secteur Nv réservé au terrain d'accueil des gens du voyage.*

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres et 30 mètres de part et d'autre de la RD 1029 et de la RD 946) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions de toute nature à l'exception de l'article N2.
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage à l'exception du secteur Nc.
- ✓ Les carrières.
- ✓ Les éoliennes.
- ✓ Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,
- ✓ Au sein du secteur Na, toutes constructions et installations nouvelles à l'exception de l'article N2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ La reconstruction des bâtiments sinistrés affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite.
- ✓ Les modifications et les extensions limitées de l'ordre de 20 % des constructions existantes

mais sans apport de nuisances supplémentaires pour le voisinage.

- ✓ Les annexes, garages liés à une construction d'habitation déjà existante.
- ✓ Les équipements publics en cas de nécessité technique dûment justifiée.
- ✓ Les installations nécessaires aux recherches archéologiques
- ✓ **Au sein du secteur Na**, les extensions des constructions existantes, limitées à 20m² uniquement dans le but d'améliorer le confort du logement et à raison d'une seule extension.
- ✓ **Au sein du secteur Nc**, les installations et constructions liées au terrain de camping sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une intégration harmonieuse dans le site.
- ✓ **Au sein du secteur Ns**, les installations et constructions liées aux activités sportives et ludiques sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une intégration harmonieuse dans le site.
- ✓ **Au sein du secteur Nv**, les installations et constructions strictement réservées à une aire d'accueil des gens du voyage. Le nombre d'emplacements à créer sera limité à 5 (soit l'équivalent de 10 caravanes).
- ✓ Au sein des périmètres d'isolement des bâtiments d'élevage identifiés sur le plan n°4.2.C, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à l'avis de la Chambre d'Agriculture.
- ✓ Dans l'emprise de la zone inondable et dans l'attente de l'approbation du PPRI, toutes constructions et installations peuvent faire l'objet de prescriptions particulières.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie présentant le moins de risque pour la circulation

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est

obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

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

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, toute construction nouvelle devra respecter un recul d'au moins 10 mètres de l'axe des voies.
- 6.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions peuvent être implantées soit :
 - en limite séparative,
 - soit en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives avec adaptations possibles pour l'aménagement de bâtiments existants

7.2. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.
- aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

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

Les constructions non contiguës doivent réserver entre elles un espace libre au moins égale à 4m.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Sauf aménagement de bâtiments existants, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit. Toutefois des adaptations de hauteur pourront être autorisées lorsqu'elles sont justifiées pour raisons fonctionnelles ou techniques et à condition que l'intégration de la construction dans le paysage soit prise en compte.

10.2. *Au sein du secteur Ns*, aucune hauteur maximum n'est fixée pour les constructions et installations liées aux activités sportives sous réserve que l'intégration de la construction dans le paysage soit prise en compte.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Généralités

- Les projets de dessin contemporain faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive telles que vérandas et marquises, qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

11.2. Le volume des constructions

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Les constructions isolées, sauf celles de faible importance (moins de 70 m² hors oeuvre au sol) seront obligatoirement rectangulaire, le rapport longueur/largeur des constructions ne devant jamais être inférieur à 1,4.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
- Les perrons autorisés seront traités de préférence en maçonnerie pleine formant garde-corps.

11.3. Les toitures

- Les toitures des constructions à rez-de-chaussée seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 45° sans débordement latéral. Le pignon sera, si possible, en saillie par rapport à la couverture.
- Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux (croupes) qui devra même être supérieure si possible.
- Ailleurs, les toitures des constructions à R + 1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.
- En tout état de cause, une bonne intégration dans l'environnement bâti reste primordiale, en vertu de quoi des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
- Le matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate, de la tuile mécanique sans nervures et de couleur proche de celle de la tuile plate, ou tout autre matériau de

substitution de teinte et d'appareillages identiques.

- Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les "chiens assis" ou lucarnes rampantes sont interdits.
- Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci.
- Les paraboles seront de teinte neutre, de dimension modeste ; elles seront installées de préférence côté jardin ou derrière une cheminée ou dans le jardin, non visibles depuis l'espace public. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faitages.

11.4. Les murs

- Seules les briques pleines traditionnelles, appareillées simplement conformément à l'usage traditionnel, avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief, peuvent être laissées apparentes.
- Les piliers obliques sont interdits.
- Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.
- Le blanc pur est interdit.

11.5. Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)

- Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et la dimension des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, de proportion voisine de 2/1).
- Les ouvertures des façades apparentes des sous-sols seront en harmonie avec l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible.
- Les linteaux seront droits ou en arc surbaissé.
- Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur légère à l'exclusion de teintes criardes.
- Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.
- Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres intégrés dans la maçonnerie, non visibles de l'extérieur.

11.6. Les garages et annexes

- Les annexes et garages devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé pour celle-ci.
- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.
- Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.
- Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite.
- Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les annexes et garages accolés à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

11.7. Les constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

11.8. Les clôtures

- Les clôtures doivent être de style sobre, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, et compatibles avec les matériaux utilisés pour la construction principale.
- Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.
- Sur rue les clôtures pourront, en outre, être constituées :
 - soit d'un mur plein de 1,20 mètres de hauteur (en briques pleines ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
 - soit d'un muret de 0,60 mètres de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,70 mètres. Les barreaudages verticaux sont recommandés.
 - soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

11.9 Les abris de jardin

- La superficie totale des abris de jardin est limitée à 12m² et à raison d'un seul abri par unité foncière.
- Ils seront accolés aux limites séparatives et masqués par un abri végétal s'ils sont visibles de la rue.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.70 mètres au faîtage. Les abris en tôle sont interdits.

ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal et des cercles sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les terrains de camping ou de caravanning autorisés, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Il sera planté deux arbres de haute tige pour chaque emplacement, s'ils n'existent pas déjà. Une haie d'au moins 1.50m de hauteur formant écran sera plantée tous les quatre emplacements au moins. Dans les terrains d'une superficie supérieure à 1 hectare, au moins 10% du terrain seront aménagés en espaces verts plantés.
- Au sein du secteur Nv, un talus planté (haies bocagères) sera créé, d'une hauteur de deux mètres, le long de la route. De plus, afin de limiter le stationnement au nombre de places prévues, un fossé drainant sera créé dans l'axe longitudinal du terrain ; fossé qui outre son rôle technique, interdira l'accès à la seconde partie du terrain.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Titre VI

Dispositions applicables aux espaces boisés classés

- **Caractère des terrains**

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

- **Article L 130 -1 du code de l'Urbanisme (L. no 93-24, 8 janv. 1993, art. 3-IV et L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, VIII)**

Les plans locaux d'urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. (L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-I).

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-II et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, IX, 1o) Dans les bois, forêts ou parcs situés « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit » ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions

de l'article 6 de la loi no 63-810 du 6 août 1963 ;

- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

(L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 68-VII, mod. par L. no 83-663, 22 juill. 1983, art. 105) (*) L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III et IX 2o) Dans les communes où un « plan local d'urbanisme » a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi no 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et « à l'article L. 421-2-4 », la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

• **Article L 130 -2 du code de l'Urbanisme** : (L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-III et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, X)

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par « un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé » comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, XI) Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du « schéma de cohérence territoriale », ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé,

dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 85 HECTARES 15 ARES

ANNEXE 1

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

Au document graphique n° 4.2.B, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

- ARTICLE R.123.32 DU CODE DE L'URBANISME, rappelé ci-dessous :

Sous réserve des dispositions de l'article L.423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme.

"La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

"La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L.123.9.

"Le Maire transmet la demande, dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la collectivité ou service public bénéficiaire de la réserve.

"La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L.123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu ou à proximité du bien, visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le Département. Il doit préciser, en caractères apparents, que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi, elles seront déchues de tous droits à l'indemnité. Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

"La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L.123.9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où est situé le bien. Le Maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postal ou de la décharge à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou l'utilisation du sol.

Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunale serait compétent pour

l'élaboration des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au Président de l'établissement public aux fins de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme.

"L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au Plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

"En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire".

- ARTICLE L.123.17 ET L.230.1 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :

(Loi n° 86.13 du 6 janvier 1986 - article 9 (2).

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le Plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

"Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

"La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes; Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective sur l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

"La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

"A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain.

Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation,

le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L.13.15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du Plan Local d'Urbanisme, de la modification ou de la révision dudit Plan instituant l'emplacement réservé.

"Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

"Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan Local d'Urbanisme, peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13.10 et L.13.11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

"Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté n'a pas fait obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

"L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12.3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

"Les dispositions de l'article L.221.2 sont applicables aux terrains réservés par un Plan Local d'Urbanisme et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

- ARTICLE L.423.1 à L.423.5 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :

- Permis de Construire à titre précaire.

"Lorsqu'un emplacement est réservé par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert et que la construction à édifier à un caractère précaire, le Permis de Construire peut exceptionnellement être accordé sur avis favorable de la Commission Départementale de l'Urbanisme et de la collectivité intéressée à l'opération.

"L'arrêté accordant le Permis de Construire prescrit, s'il y a lieu, l'établissement aux frais du demandeur et par voie d'expertise contradictoire d'un état descriptif des lieux et, le cas échéant, d'une évaluation sommaire du ou des fonds de commerce ou d'industrie dont la construction est susceptible de permettre le développement ou la transformation.

"Cet arrêté peut également fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever sans indemnité la construction autorisée.

"En cas d'acquisition ultérieure par l'Etat, par une collectivité publique ou un établissement public, il n'est pas tenu compte de la valeur des constructions précaires ainsi autorisées, ni de la valeur

ou de l'augmentation de valeur des fonds de commerce ou d'industries dont ces constructions auraient permis la création, le développement ou la transformation.

"Les frais de démolition ou d'enlèvement de la construction sont à la charge du propriétaire. Ils viennent en déduction des indemnités, auxquelles il peut prétendre.

"Toutefois, si l'arrêté accordant le Permis de Construire a fixé un délai déterminé pour l'enlèvement de la construction et que l'acquisition intervienne avant l'expiration dudit délai, une indemnité proportionnelle au délai qui reste à courir par rapport au délai prévu est accordée.

"Le Permis de Construire peut être accordé dans les conditions prévues aux articles précédents, pour des constructions précaires à usage industriel à édifier dans les zones affectées à un autre usage par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

"En ce cas, la délivrance du Permis de Construire peut être subordonnée à l'engagement du pétitionnaire d'enlever sans indemnité non seulement les bâtiments à édifier mais aussi les bâtiments existants.

"Nonobstant toutes dispositions contraires et sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article L.423.4, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application des articles précédents ne peuvent prétendre à aucune indemnité.

"Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après l'intervention de l'arrêté du Permis de Construire sur des bâtiments existants à cette date que le pétitionnaire s'engage à enlever en application de l'article L.423.4. "A peine de nullité et ce, sans préjudice de réparation civile s'il y a lieu, tout acte portant vente, location ou constitution de droits réels sur des bâtiments frappés de précarité en application des dispositions qui précèdent doit mentionner le caractère précaire desdites constructions".

Liste des réserves publiques

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

Liste des emplacements réservés

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Création d'une voie de desserte pour la zone 2AUE2	Commune de GUISE	4 300 m ²
2	Création d'une voie d'accès à la zone 2AUE1	Commune de GUISE	300 m ²
3	Extension des équipements sportifs rue Jules Ferry	Commune de GUISE	3 600 m ²
4	Sécurisation du virage à l'angle de la rue des Coutures et de la rue de Légalité	Commune de GUISE	40 m ²
5	Aménagement d'un carrefour à l'intersection des rues des Docteurs Devillers et Saint-Médard dans le cadre de l'étude de sécurisation de la route nationale n°29	Commune de GUISE	380 m ²
6	Création d'un parking au lieu-dit Gisompré à proximité du Familistère dans le cadre du projet UTOPIA	Commune de GUISE	16 100 m ²
7	Aménagement de voirie rue de l'Abattoir	Commune de GUISE	570 m ²
8	Création d'une station d'épuration	Commune de GUISE	16 800 m ²
9	Création d'une voie de desserte pour la zone 2AUI	Commune de GUISE	3 600 m ²
10	Création d'une sente piétonne en bordure de l'Oise (3 mètres d'emprise)	Commune de Guise	1 300 m ²
11	Agrandissement du terrain de sport en bordure du chemin communal n°59	Commune de GUISE	39 500 m ²
12	Création d'un centre de secours, boulevard Jean Jaurès	Commune de GUISE	5 800 m ²
13	Elargissement du chemin du Calvaire	Commune de GUISE	9 00 m ²
14	Elargissement du chemin de la Haute Ville	Commune de GUISE	380 m ²
15	Maintien d'une voie d'accès à la zone 2AUI et 2AUT	Commune de GUISE	1 900 m ²

ANNEXE 2

Schéma d'illustration du traitement végétal du secteur UTe



