

# Commune de Jussy

## Plan Local d'Urbanisme

### Règlement

Document n°4.1

« Pièce écrite »

Vu pour être annexé à  
la délibération du :

**-7 DEC. 2010**

Approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :



16 rue Rayet Liénart - 51 420 Witry-lès-Reims

tél : 03 26 50 36 86 - fax : 03 26 50 36 80

*e-mail* : [bureau.etudes@geogram.fr](mailto:bureau.etudes@geogram.fr)

## SOMMAIRE

<b>Titre I : Dispositions Générales.....</b>	<b>3</b>
<b>Titre II : Typologie et Définition des zones et secteurs du P.L.U. ....</b>	<b>7</b>
1/ Les zones urbaines .....	9
2/ Les zones à urbaniser (AU).....	9
3/ Les zones agricoles (A).....	9
4/ Les zones naturelles (N).....	9
<b>Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines.....</b>	<b>11</b>
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA.....	12
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB.....	20
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UI.....	28
<b>Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>	<b>37</b>
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 1AU.....	38
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone 1AUI.....	45
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone 1AUA.....	53
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone 2AU.....	63
<b>Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles .....</b>	<b>67</b>
Dispositions applicables à la zone A.....	68
<b>Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles .....</b>	<b>73</b>
Dispositions applicables à la zone N.....	74
<b>Titre VII : Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés .....</b>	<b>79</b>
<b>Annexe 1 : Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts .....</b>	<b>83</b>
<b>Annexe 2 : Cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique .....</b>	<b>88</b>

**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 TERRITORIALE DU PLAN**

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. 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 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 demeurent applicables.

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°4.2A et 4.2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des zones : UA, UB et UI.

#### **Les zones à urbaniser**

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

#### **Les zones agricoles**

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

### Les zones naturelles

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

### Objets de la réglementation

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

ARTICLE 1 -	Occupations et utilisations du sol interdites
ARTICLE 2 -	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
ARTICLE 3 -	Accès et voirie
ARTICLE 4 -	Desserte par les réseaux
ARTICLE 5 -	Caractéristiques des terrains
ARTICLE 6 -	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
ARTICLE 7 -	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
ARTICLE 8 -	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
ARTICLE 9 -	Emprise au sol
ARTICLE 10 -	Hauteur maximum des constructions
ARTICLE 11 -	Aspect extérieur
ARTICLE 12 -	Obligations de réaliser des places de stationnement
ARTICLE 13 -	Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés, Jardins
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.

### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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



**TITRE II :**

**TYPOLOGIE ET  
DEFINITION  
DES ZONES  
ET SECTEURS  
DU P.L.U.**





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

### 1/ Les zones urbaines

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

On distingue sur le territoire de Jussy :

- **La zone UA** : zone centrale dense correspondant aux parties les plus anciennes du bourg. : Rue de Mai 1945, Rue Marcel Maréchal, Place de la Mairie...
- **La zone UB** : zone d'habitat périphérique au tissu urbain discontinu : Rue de l'Emonteu, Rue du Marais, Rue Edmond Osset, Rue du Tordoir, rue Octave Boudouard, Rue de la Victoire...
- **La zone UI** qui comprend les bâtiments liées aux activités industrielles présentes sur le territoire, situés aux abords de la Rue de la Victoire.

### 2/ Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser sont des zones naturelles non desservies par les réseaux et destinées à accueillir l'urbanisation future.

Il convient de distinguer :

- **La zone 1AU** : il s'agit des terrains situés à proximité des réseaux.  
Elle comprend les secteurs :
  - **La zone 1AUI**, visant l'accueil d'activités industrielles
  - **La zone 1AUA**, visant l'accueil d'activités artisanales et commerciales
- **La zone 2AU** : il s'agit de terrains dont l'urbanisation est soumise à la réalisation de travaux d'extension/ d'amélioration des réseaux actuels, accompagnée d'une procédure de modification/révision du document d'urbanisme.

### 3/ Les zones agricoles (A)

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

Elle comporte un secteur Ae, défini autour de la pension de chevaux.

### 4/ Les zones naturelles (N)

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



**TITRE III :**

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE 1**

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

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

---

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

- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- ✓ les terrains de camping et de caravaning ;
- ✓ l'installation hors terrain aménagé d'habitations légères de loisirs ;
- ✓ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé et des dépôts pour usages artisanaux ;
- ✓ les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports incompatibles avec l'environnement ;
- ✓ les constructions à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulation de poids lourds) ou des dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
- ✓ les éoliennes, en dehors des cas mentionnés à l'article 2,
- ✓ dans l'emprise couverte par la trame hachurée sur le plan de zonage, les constructions en sous-sol.

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

---

**Sont admis sous conditions :**

- ✓ la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs, trépidations).
- ✓ les modifications et les extensions des bâtiments existants, mais sans apport de nuisances (bruit, odeur, etc.) supplémentaires pour le voisinage,
- ✓ l'extension des hangars agricoles existant limitée à 50 % de la surface initiale.
- ✓ la création d'établissements comportant des installations classées, dans la mesure où ces installations satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
  - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
  - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- ✓ les éoliennes d'autoconsommation, d'une hauteur inférieure à 12 mètres.
- ✓ au sein de la trame jardin, les abris de jardins à raison d'un seul abris par unité foncière.

## **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1. Accès**

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

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

### **3.2. Voirie**

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

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

La longueur des voies en impasse est limitée à 40 mètres, zone de retournement non comprise.

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

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

---

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les constructions industrielles ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues.

### **4.2. Assainissement**

✓ **Eaux usées** : toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (réseau séparatif).

✓ **Eaux usées non domestiques** : les eaux usées non domestiques sont autorisées dans le réseau après signature d'une convention de rejet et sont réglementées par ladite convention.

✓ **Eaux pluviales** : toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (caniveau ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Les eaux pluviales (eaux de toitures) issues du terrain, de ses constructions et aménagements peuvent être destinées à des utilisations "non nobles" (WC, arrosage, etc.).

### **4.3. Électricité – Téléphone – Télécommunications**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent systématiquement être enterrés.

## **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**

---

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies existantes, soit à une distance maximale de 5 mètres. Dans ce dernier cas un mur ou un muret d'accompagnement devra reconstituer l'alignement sur rue.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

---

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

Les constructions peuvent être édifiées en limite de propriété.

Lorsqu'une construction ne joint pas les limites séparatives, la distance horizontale entre tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

---

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance entre les constructions doit permettre d'assurer la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder :

- un niveau droit sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble habitable (R+1+C),
- ou 10 mètres, mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère, pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Les éoliennes d'autoconsommation ne pourront dépasser 12 mètres de hauteur.

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

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

## **ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. Généralités**

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.

Les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche environnementale cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive 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),

### **11.2. Le volume des constructions**

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

Sont interdits côté rue en façade, les coffres de volets roulants en saillie.

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

### **11.3. Les toitures**

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

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

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux versants d'une inclinaison minimale de 45° sans débordement en pignon. Une pente plus faible (au minimum 37°) pourra être admise pour les constructions à R+1.

Sauf impossibilité technique, les constructions situées en limites séparatives ou à l'adossement d'une construction voisine devront être couvertes par une toiture à une pente.

Les toitures à quatre pentes pourront être autorisées pour les constructions importantes ayant au moins 8 mètres au faitage ; la pente des versants restant au minimum d'environ 45°, y compris celle des versants latéraux (croupes).

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.

Les matériaux utilisés pour la couverture devront être de type ardoise, tuile plate ou la tuile mécanique, ou tout autre matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.

Toute extension devra présenter une couverture identique à l'existant (même couleur, même pente, même calepinage).

#### **✓ Types et matériaux d'ouverture autorisés**

Les menuiseries extérieures doivent être d'une couleur claire.

Les lucarnes doivent être « à fronton » ou de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

### **11.4. Murs et Revêtement des constructions**

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.

Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures ; ils doivent être de tonalité neutre : ocre léger, ton pierre ou ton brique.

Les briques entières ou de parement (plaquettes) seront de teintes respectant les couleurs régionales.

Les murs aveugles apparents d'un bâtiment seront traités en harmonie avec les façades.



**Sont interdits :**

- ✓ Les enduits blancs,
- ✓ Les bardages en tôle ondulée non peinte,
- ✓ Les motifs fantaisistes formant un relief et les faux joints,
- ✓ L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.

**11.5. Garages, bâtiments annexes et extensions limitées**

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

Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau présentant les mêmes caractéristiques (couleur, taille, etc.).

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

**Sont interdits :**

- l'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine,
- les garages métalliques visibles des espaces publics,
- les garages préfabriqués constitués de matériau de type plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant saillie sur la face externe des parois, non enduites.

**11.6. Clôtures**

Les clôtures, en bordure de voie, doivent être sobres, en harmonie avec la construction principale (couleur, hauteur), dépourvues de toute ornementation fantaisiste et assurer une continuité d'aspect (taille et teinte) avec les clôtures voisines. La hauteur maximale des clôtures, piliers compris, ne pourra pas excéder 1,60 mètre sur rue et 1,90 mètre en limite séparative. Elles seront constituées de :

- soit un mur plein enduit ou peint (uniquement en limite séparative),
- soit une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- soit un muret d'une hauteur maximale d'1,20 mètre, surmonté ou non d'une partie à claire-voie. La hauteur du muret doit permettre l'insertion du coffret EDF-GDF.

**11.7. Dispositions particulières**

Les citernes, dépôts de résidus, caravanes et abris de jardin doivent être placés en arrière des habitations ou masqués par des plantations persistantes.

**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.

**12.1 - Dimension des places et des accès**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup>, dégagement compris, sera prévue par place, dont les dimensions ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30m
- Dégagement : 6 m

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité.

**12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction**

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.

*Nota :*

- *En cas d'aménagement d'un bâtiment existant se traduisant par la création de plus de 2 logements, il devra être réalisé des aires de stationnement selon les normes définies ci-après, sur le terrain propre ou à proximité immédiate.*
- *La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables*

✓ Construction à usage d'habitation collective : Le nombre de places de stationnement à créer est calculé de la manière suivante : 1,5 place par logement.

✓ Construction nouvelle à usage d'habitation individuelle : Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement.

✓ Construction nouvelle à usage d'habitation individuelle ou collective (aidée par l'État) : Il sera aménagé au maximum 1 place de stationnement par logement.

✓ Construction à usage de bureaux publics ou privés : Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureaux sera affectée au stationnement. Cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs envisageable, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

✓ Construction à usage commercial

Pour les établissements d'une surface de vente hors oeuvre nette inférieure à 200 m<sup>2</sup>, il sera créé 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'une surface de vente hors oeuvre nette supérieure à 200 m<sup>2</sup>, il sera créé 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup>.

✓ Construction à usage de salle de spectacle, restaurant

Il sera créé une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel
- 10 m<sup>2</sup> de restaurant, salle de spectacle, dancing ...

✓ Construction à usage d'enseignement

Il sera créé :

- 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré
- 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré
- des aires de stationnement d'attente pourront être exigées pour les écoles maternelles et éventuellement autres établissements.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

Pour toute construction nécessitant la création de 20 places de stationnement non couvertes, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures sur le domaine privé sera exigée.

---

**ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES  
CLASSES - JARDINS**

---

Les espaces communs

Les lotissements et groupes d'habitations doivent comporter des aménagements verts plantés notamment en accompagnement de voirie. Des aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places, qu'elles soient publiques ou privées, seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

---

**ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

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

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

- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- ✓ les terrains de camping et de caravaning ;
- ✓ l'installation hors terrain aménagé d'habitations légères de loisirs ;
- ✓ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé et des dépôts pour usages artisanaux ;
- ✓ les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports incompatibles avec l'environnement ;
- ✓ les constructions à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulation de poids lourds, etc.) ou des dangers (explosions, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
- ✓ les éoliennes, en dehors des cas mentionnés à l'article 2 ;
- ✓ dans l'emprise couverte par la trame hachurée sur le plan de zonage, les constructions en sous-sol.

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

**Sont admis sous conditions :**

- ✓ la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage,
- ✓ les modifications et les extensions des bâtiments existants, mais sans apport de nuisances (bruit, odeur, etc.) supplémentaires pour le voisinage.
- ✓ l'extension des hangars agricoles existant limitée à 50 % de la surface initiale.
- ✓ la création d'établissements comportant des installations classées, dans la mesure où ces installations satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
  - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
  - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- ✓ les éoliennes d'autoconsommation, d'une hauteur inférieure à 12 mètres.
- ✓ au sein de la trame jardin, les abris de jardins à raison d'un seul abris par unité foncière.

## **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1. Accès**

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

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

### **3.2. Voirie**

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

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

La longueur des voies en impasse est limitée à 40 mètres, zone de retournement non comprise.

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

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

---

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les constructions industrielles ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues.

### **4.2. Assainissement**

✓ **Eaux usées** : toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (réseau séparatif).

✓ **Eaux usées non domestiques** : les eaux usées non domestiques sont autorisées dans le réseau après signature d'une convention de rejet et sont réglementées par ladite convention.

✓ **Eaux pluviales** : toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (caniveau ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Les eaux pluviales (eaux de toitures) issues du terrain, de ses constructions et aménagements peuvent être destinées à des utilisations "non nobles" (WC, arrosage, etc.).

#### **4.3. Électricité – Téléphone – Télécommunications**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent systématiquement être enterrés.

### **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**

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

*vu avec l'assiette  
de 13/2/14*

*principales*

Les constructions doivent être édifiées dans une distance comprise entre 5 et 10 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois :

- l'implantation à l'alignement des voies peut être admise pour des constructions édifiées en limite séparative de propriété,
- 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 le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades.
- l'implantation à l'alignement sera possible si la majorité des constructions de la rue est implantée à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition*

*d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

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

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

---

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance entre les constructions doit permettre d'assurer la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder :

- un niveau droit sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble habitable (R+1+C),
- 10 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au faitage ou à l'acrotère pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Les éoliennes d'autoconsommation ne pourront dépasser 12 mètres de hauteur.

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

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

### **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

#### **11.1. Généralités**

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

Les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche environnementale cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive 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).

### **11.2. Le volume des constructions**

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

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

Sont interdits côté rue et en façades, les coffres de volets roulants en saillie.

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

### **11.3. Les toitures**

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

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

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux versants d'une inclinaison minimale de 45° sans débordement en pignon. Une pente plus faible (au minimum 37°) pourra être admise pour les constructions à R+1.

Sauf impossibilité technique, les constructions situées en limites séparatives ou à l'adossement d'une construction voisine devront être couvertes par une toiture à une pente.

Les toitures à quatre pentes pourront être autorisées pour les constructions importantes ayant au moins 8 mètres au faitage ; la pente des versants restant au minimum d'environ 45°, y compris celle des versants latéraux (croupes).

Les matériaux utilisés pour la couverture devront être de type ardoise, tuile plate ou la tuile mécanique, ou tout autre matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.

Toute extension devra présenter une couverture identique à l'existant (même couleur, même pente, même calepinage).

#### **✓Types et matériaux d'ouverture autorisés**

Les menuiseries extérieures doivent être d'une couleur claire.

Les lucarnes doivent être « à fronton » ou de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

### **11.4. Murs et Revêtement des constructions**

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.



L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau.

Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures ; ils doivent être de tonalité neutre : ocre léger, ton pierre ou ton brique.

Les briques entières ou de parement (plaquettes) seront de teintes respectant les couleurs régionales.

Les murs aveugles apparents d'un bâtiment seront traités en harmonie avec les façades.

**Sont interdits :**

- ✓ Les enduits blancs,
- ✓ La mise en peinture ou en enduit de façades en brique apparente,
- ✓ Les bardages en tôle ondulée non peinte,
- ✓ Les motifs fantaisistes formant un relief et les faux-joints,
- ✓ L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.

**11.5. Garages, bâtiments annexes et extensions limitées**

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

Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau présentant les mêmes caractéristiques (couleur, taille, etc.).

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

**Sont interdits :**

- l'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine,
- les garages métalliques visibles des espaces publics,
- les garages préfabriqués constitués de matériau de type plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant saillie sur la face externe des parois, non enduites.

**11.6. Les clôtures**

Les clôtures, en bordure de voie, doivent être sobres, en harmonie avec la construction principale et dépourvues de toute ornementation fantaisiste et assurer une continuité d'aspect (taille et teinte) avec les clôtures voisines. La hauteur maximale des clôtures, piliers compris, ne pourra pas excéder 1,60 mètre sur rue et 1,90 mètre en limite séparative. Elles seront constituées de :

- soit un mur plein enduit ou peint (uniquement en limite séparative),
- soit une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- soit un muret, d'une hauteur maximale d'1,20 mètre, surmonté ou non d'une partie à claire-voie. La hauteur du muret doit permettre l'insertion du coffret EDF-GDF.

### **11.7. Dispositions particulières**

Les citernes, dépôts de résidus, caravanes et abris de jardin doivent être placés en arrière des habitations ou masqués par des plantations persistantes.

## **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.

### **12.1 - Dimension des places et des accès**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup>, dégagement compris, sera prévue par place, dont les dimensions ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m
- Dégagement : 6 m

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité.

### **12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction**

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.

#### Nota :

- *En cas d'aménagement d'un bâtiment existant se traduisant par la création de plus de 2 logements, il devra être réalisé des aires de stationnement selon les normes définies ci-après, sur le terrain propre ou à proximité immédiate.*
- *La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.*

✓ Construction à usage d'habitation collective : Le nombre de places de stationnement à créer est calculé de la manière suivante : 1,5 place par logement.

✓ Construction nouvelle à usage d'habitation individuelle : Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement.

✓ Construction nouvelle à usage d'habitation individuelle ou collective (aidée par l'État) : Il sera aménagé au maximum 1 place de stationnement par logement.

✓ Construction à usage de bureaux publics ou privés : Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureaux sera affectée au stationnement.

Cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs envisageable, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

✓ Construction à usage commercial

Pour les établissements d'une surface de vente hors oeuvre nette inférieure à 200 m<sup>2</sup>, il sera créé 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup>. Pour les établissements d'une surface de vente hors oeuvre nette supérieure à 200 m<sup>2</sup>, il sera créé 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup>.

✓ Construction à usage de salle de spectacle, restaurant

Il sera créé une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel
- 10 m<sup>2</sup> de restaurant, salle de spectacle, dancing ...

✓ Construction à usage d'enseignement

Il sera créé :

- 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré
- 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré
- des aires de stationnement d'attente pourront être exigées pour les écoles maternelles et éventuellement autres établissements.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

Pour toute construction nécessitant la création de 20 places de stationnement non couvertes, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures sur le domaine privé sera exigée.

---

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

---

### *Les espaces communs*

Les lotissements et groupes d'habitations doivent comporter des aménagements verts plantés notamment en accompagnement de voirie.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places, qu'elles soient publiques ou privées, seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

---

## **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

---

Il n'est pas fixé de règle

## **CHAPITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

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

---

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

- ✓ les lotissements et opérations groupées à usage d'habitation ;
- ✓ les constructions à usage d'habitation à l'exception du cas prévu à l'article 2 ;
- ✓ les terrains de camping et de caravaning ;
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé ;
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- ✓ les bâtiments d'élevage et les bâtiments agricoles ;
- ✓ les aires de sports.

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

---

**Sont admis sous conditions :**

- ✓ la construction ou l'extension mesurée d'habitations et annexes (30% de la surface déclarée au sol) destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
- ✓ l'extension et la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite,

#### **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 l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès aux établissements doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et doivent être étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

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

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

La longueur des voies en impasse est limitée à 40 mètres, zone de retournement non comprise.

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

---

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les constructions industrielles ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues.

### **4.2. Assainissement**

✓ **Eaux usées** : toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (réseau séparatif).

✓ **Eaux usées non domestiques** : les eaux usées non domestiques sont autorisées dans le réseau après signature d'une convention de rejet et sont réglementées par ladite convention.

✓ **Eaux pluviales** : toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (caniveau ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Les eaux pluviales (eaux de toitures) issues du terrain, de ses constructions et aménagements peuvent être destinées à des utilisations "non nobles" (WC, arrosage, etc.).

En cas d'impossibilité technique d'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-dessous définies doivent être respectées.

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif). Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du

service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter. Le pétitionnaire devra faire en sorte que le débit rejeté, au terme de la réalisation de son projet, soit inférieur ou égal à celui préexistant, selon une note de calcul détaillée.

Les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

### **4.3. Électricité – Téléphone**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent systématiquement être enterrés.

## **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**

---

Les constructions et installations diverses, y compris les aires de stationnement, doivent être édifiées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies principales de desserte.

Cependant, les bâtiments annexes à usage de logement de fonction et de bureaux peuvent être implantés avec un recul minimal de 5 mètres, à condition qu'ils présentent une hauteur totale inférieure à 7 mètres.

Des adaptations peuvent être admises pour les extensions de bâtiments jouxtant des bâtiments existants ; le recul pourra être alors identique à celui des bâtiments existants.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

---

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

Cependant, les bâtiments annexes à usage de logement de fonction et de bureaux peuvent être implantés avec un recul minimal de 5 mètres, à condition qu'ils présentent une hauteur totale inférieure à 7 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## **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 l'espace libre permette le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, sans être inférieure à 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## **ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions par rapport à la superficie totale de la parcelle ne peut excéder 50%.

Ne sont pas pris en compte dans l'application du pourcentage, lorsqu'ils sont extérieurs aux bâtiments principaux : les aires de stockage à l'air libre, les cheminées d'évacuation, les bassins de décantation, de traitement ou recyclage à l'air libre, etc.

## **ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est fixée à 15 mètres mesurés à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère et 10 mètres pour les constructions à usage de bureau.

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisée ne peut excéder :

- un niveau droit sur rez-de-chaussée plus un niveau en combles habitables (R+1+C),
- 10 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au faitage pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Toutefois, des adaptations de hauteur peuvent être accordées pour des raisons techniques ou fonctionnelles après consultation des services compétents et dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages, pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- la reconstruction après sinistre, sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

## **ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. Généralités**

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

## **11.2. Les constructions d'habitation, garages et annexes**

Les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche environnementale cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive 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).

### *a) Le volume des constructions*

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

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

Sont interdits côté rue et en façades, les coffres de volets roulants en saillie.

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

### *b) Les toitures*

#### ✓ Types et matériaux de couverture autorisés

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

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux versants d'une inclinaison minimale de 45° sans débordement en pignon. Une pente plus faible (au minimum 37°) pourra être admise pour les constructions à R+1.

Sauf impossibilité technique, les constructions situées en limites séparatives ou à l'adossement d'une construction voisine devront être couvertes par une toiture à une pente.

Les toitures à quatre pentes pourront être autorisées pour les constructions importantes ayant au moins 8 mètres au faitage ; la pente des versants restant au minimum d'environ 45°, y compris celle des versants latéraux (croupes).

Les matériaux utilisés pour la couverture devront être de type ardoise, tuile plate ou la tuile mécanique, ou tout autre matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.

Toute extension devra présenter une couverture identique à l'existant (même couleur, même pente, même calepinage).

#### ✓ Types et matériaux d'ouverture autorisés

Les menuiseries extérieures doivent être d'une couleur claire.

Les lucarnes doivent être « à fronton » ou de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.



*c). Murs et Revêtement des constructions*

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau.

Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures ; ils doivent être de tonalité neutre : ocre léger, ton pierre ou ton brique.

Les briques entières ou de parement (plaquettes) seront de teintes respectant les couleurs régionales.

Les murs aveugles apparents d'un bâtiment seront traités en harmonie avec les façades.

**Sont interdits :**

- ✓ Les enduits blancs,
- ✓ La mise en peinture ou en enduit de façades en brique apparente,
- ✓ Les bardages en tôle ondulée non peinte,
- ✓ Les motifs fantaisistes formant un relief et les faux-joints,
- ✓ L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.

*d) Garages, bâtiments annexes et extensions limitées*

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

Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau présentant les mêmes caractéristiques (couleur, taille, etc.).

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

**11.3. Construction à vocation d'activités**

*a) Le volume des constructions*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

**Sont interdits :**

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

*b) Les toitures*

✓ Types et matériaux de couverture autorisés

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton sombre (ardoise ou brun).

*c) Clôtures*

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive végétale, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre. Des adaptations de hauteur seront possibles dans certains cas pour satisfaire à des réglementations spécifiques (des raisons de sécurité, entre autre).

Les murs de clôture constitués de plaques de ciment scellées entre poteaux d'ossature formant saillies sur la face extérieure des parois sont interdits.

Tant à l'alignement que sur les limites séparatives, des adaptations de hauteur seront possibles dans certains cas pour satisfaire à des réglementations spécifiques.

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

**12.1 - Dimension des places et des accès**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup>, dégagement compris, sera prévue par place, dont les dimensions ne seront pas inférieures à :

Pour un véhicule léger :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2, 30m
- Dégagement : 6 m

Pour un poids-lourds :

- Longueur : 15 m
- Largeur : 4 m
- Dégagement : 9 m

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité.

### **12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction**

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### Nota :

- *En cas d'aménagement d'un bâtiment existant se traduisant par la création de plus de 2 logements, il devra être réalisé des aires de stationnement selon les normes définies ci-après, sur le terrain propre ou à proximité immédiate.*
- *La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables*

#### ✓ Construction nouvelle à usage d'habitation telle qu'autorisée

Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement (sauf pour les logements aidés par l'état. Dans ce cas, une seule place ne pourra être exigée).

#### ✓ Construction à usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureaux sera affectée au stationnement.

Cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs envisageable, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

#### ✓ Construction à usage industriel ou d'entrepôt

La surface affectée au stationnement est égale à 50 % de la surface hors oeuvre nette affectée aux activités (ateliers, services, bureaux).

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 60 m<sup>2</sup>.

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.

#### ✓ Construction à usage commercial

Pour les établissements d'une surface de vente hors oeuvre nette inférieure à 200 m<sup>2</sup>, il sera créé 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'une surface de vente hors oeuvre nette supérieure à 200 m<sup>2</sup>, il sera créé 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup>.

#### ✓ Construction à usage de salle de spectacle, restaurant

Il sera créé une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel
- 10 m<sup>2</sup> de restaurant, salle de spectacle, dancing ...

Pour toute construction nécessitant la création de 20 places de stationnement non couvertes, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures sur le domaine privé sera exigé.

---

**ARTICLE UI13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES  
CLASSES - JARDINS**

---

Les espaces libres intérieurs doivent recevoir un aménagement végétal. L'utilisation d'essences locales est préconisée. Ces espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyenne tige par 100 m<sup>2</sup> de leur surface.

Les aires de stationnement, qu'elles soient publiques ou privées, seront plantées à raison d'un arbre par 80 m<sup>2</sup>.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

---

**ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE IV :**

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

# **CHAPITRE 1**

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

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

---

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

### **ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

**Sont admis sous conditions :**

- ✓ les constructions à usage d'habitation, de commerces, artisanat, de bureaux ou de service compatibles avec l'habitat, dans la mesure où ces opérations couvrent l'ensemble de la zone ou sont réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, tout en répondant aux orientations d'aménagement sectorielles proposées ;
- ✓ la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général.

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

---

#### **3.1. Accès**

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

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

#### **3.2. Voirie**

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

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de l'emprise maximale de 8 mètres.
- Dans le cas de voies desservant un petit nombre d'habitations où la circulation sera faible, des adaptations aux caractéristiques définies ci-dessus pourront être apportées.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de services de secours de faire aisément demi-tour. Leur longueur sera limitée à 40 m.

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

---

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

✓ **Eaux usées** : toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (réseau séparatif).

✓ **Eaux usées non domestiques** : les eaux usées non domestiques sont autorisées dans le réseau après signature d'une convention de rejet et sont réglementées par ladite convention.

✓ **Eaux pluviales** : toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (caniveau ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Les eaux pluviales (eaux de toitures) issues du terrain, de ses constructions et aménagements peuvent être destinées à des utilisations "non nobles" (WC, arrosage, etc.).

### **4.3 Électricité – Téléphone**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent systématiquement être enterrés.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

Les constructions doivent être édifiées dans une distance comprise entre 5 et 10 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

---

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

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

Les constructions édifiées en limite de propriété pourront être admises.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

---

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que l'espace libre permette le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, sans être inférieure à 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise maximale au sol est fixée à 30%.

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

---

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

- un niveau droit sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble habitable (R+1+C), pour les constructions à usage d'habitation,
- un rez-de-chaussée + trois étages + combles (R+3+C) pour les logements collectifs.

Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur ne peut excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère, mesurés à partir du terrain naturel.



Des adaptations de hauteur pourront être admises pour des raisons techniques, fonctionnelles ou pour des raisons liées à l'architecture innovante, dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages : par exemple, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

---

### **11.1. Généralités**

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

Les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche environnementale cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive 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).

### **11.2. Le volume des constructions**

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

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

Sont interdits côté rue et en façades : les coffres de volets roulants en saillie.

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

### **11.3. Les toitures**

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

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

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux versants d'une inclinaison minimale de 45° sans débordement en pignon. Une pente plus faible (au minimum 37°) pourra être admise pour les constructions à R+1.

Sauf impossibilité technique, les constructions situées en limites séparatives ou à l'adossement d'une construction voisine devront être couvertes par une toiture à une pente.

Les toitures à quatre pentes pourront être autorisées pour les constructions importantes ayant au moins 8 mètres au faîtage ; la pente des versants restant au minimum d'environ 45°, y compris celle des versants latéraux (croupes).

Les matériaux utilisés pour la couverture devront être de type ardoise, tuile plate ou la tuile mécanique, ou tout autre matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.

Toute extension devra présenter une couverture identique à l'existant (même couleur, même pente, même calepinage).

✓ Types et matériaux d'ouverture autorisés

Les menuiseries extérieures doivent être d'une couleur claire.

Les lucarnes doivent être « à fronton » ou de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

#### **11.4. Murs et Revêtement des constructions**

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau.

Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures ; ils doivent être de tonalité neutre : ocre léger, ton pierre ou ton brique.

Les briques entières ou de parement (plaquettes) seront de teintes respectant les couleurs régionales.

Les murs aveugles apparents d'un bâtiment seront traités en harmonie avec les façades.

**Sont interdits :**

- ✓ Les enduits blancs,
- ✓ La mise en peinture ou en enduit de façades en brique apparente,
- ✓ Les bardages en tôle ondulée non peinte,
- ✓ Les motifs fantaisistes formant un relief et les faux joints,
- ✓ L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.

#### **11.5. Garages, bâtiments annexes et extensions limitées**

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

Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau présentant les mêmes caractéristiques (couleur, taille, etc.).

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

**Sont interdits :**

- l'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine,
- les garages métalliques visibles des espaces publics,
- les garages préfabriqués constitués de matériau de type plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant saillie sur la face externe des parois, non enduites.

**11.6. Les clôtures**

Les clôtures, en bordure de voie, doivent être sobres, en harmonie avec la construction principale et dépourvues de toute ornementation fantaisiste et assurer une continuité d'aspect (taille et teinte) avec les clôtures voisines. La hauteur maximale des clôtures, piliers compris, ne pourra pas excéder 1,60 mètre sur rue et 1,90 mètre en limite séparative. Elles seront constituées de :

- soit un mur plein enduit ou peint (uniquement en limite séparative),
- soit une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- soit un muret, d'une hauteur maximale d'1,20 mètre, surmonté ou non d'une partie à claire-voie. La hauteur du muret doit permettre l'insertion du coffret EDF-GDF.

**11.7. Dispositions particulières**

Les citernes, dépôts de résidus, caravanes et abris de jardin doivent être placés en arrière des habitations ou masqués par des plantations persistantes.

**ARTICLE 1AU 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.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.

Nota :

- *En cas d'aménagement d'un bâtiment existant se traduisant par la création de plus de 2 logements, il devra être réalisé des aires de stationnement selon les normes définies ci-après, sur le terrain propre ou à proximité immédiate.*
- *La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables*

✓ Construction à usage d'habitation collective : Le nombre de places de stationnement à créer est calculé de la manière suivante : 1,5 place par logement.

✓ Construction nouvelle à usage d'habitation individuelle : Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement.

✓ Construction nouvelle à usage d'habitation individuelle ou collective (aidée par l'État) : Il sera aménagé au maximum 1 place de stationnement par logement.

✓ Construction à usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureaux sera affectée au stationnement.

Cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs envisageable, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

✓ Construction à usage commercial

Pour les établissements d'une surface de vente hors oeuvre nette inférieure à 200 m<sup>2</sup>, il sera créé 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'une surface de vente hors oeuvre nette supérieure à 200 m<sup>2</sup>, il sera créé 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup>.

✓ Construction à usage de salle de spectacle, restaurant

Il sera créé une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel
- 10 m<sup>2</sup> de restaurant, salle de spectacle, dancing ...

✓ Construction à usage d'enseignement

Il sera créé :

- 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré
- 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré
- des aires de stationnement d'attente pourront être exigées pour les écoles maternelles et éventuellement autres établissements.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

Pour toute construction nécessitant la création de 20 places de stationnement non couvertes, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures sur le domaine privé sera exigée.

---

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

---

Les lotissements et groupes d'habitations doivent comporter des aménagements verts plantés, notamment en accompagnement de voirie.

Une superficie minimale de 15% de la surface aménagée sera maintenue en espaces verts.

---

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI**

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

---

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

- ✓ les lotissements et opérations groupées à usage d'habitation ;
- ✓ les constructions à usage d'habitation à l'exception du cas prévu à l'article 2 ;
- ✓ les terrains de camping et de caravanning ;
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé ;
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- ✓ les bâtiments d'élevage et les bâtiments agricoles ;
- ✓ les aires de sports.

#### **ARTICLE 1AUI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

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

- ✓ la construction ou l'extension mesurée d'habitations et annexes (30% de la surface déclarée au sol) destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
- ✓ l'extension et la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite,

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

---

##### **3.1. Accès**

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

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

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

Les accès aux établissements doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et doivent être étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

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

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc  
Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Leur longueur sera limitée à 40 m.

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

---

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les constructions industrielles ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues.

### **4.2. Assainissement**

✓ **Eaux usées** : toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (réseau séparatif).

✓ **Eaux usées non domestiques** : les eaux usées non domestiques sont autorisées dans le réseau après signature d'une convention de rejet et sont réglementées par ladite convention.

✓ **Eaux pluviales** : toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (caniveau ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Les eaux pluviales (eaux de toitures) issues du terrain, de ses constructions et aménagements peuvent être destinées à des utilisations "non nobles" (WC, arrosage, etc.).

En cas d'impossibilité technique d'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-dessous définies doivent être respectées.

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif). Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter. Le pétitionnaire devra faire en

sorte que le débit rejeté, au terme de la réalisation de son projet, soit inférieur ou égal à celui préexistant, selon une note de calcul détaillée.

Les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

### **4.3. Électricité – Téléphone**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent systématiquement être enterrés.

## **ARTICLE 1AUI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Les constructions et installations diverses, y compris les aires de stationnement, doivent être édifiées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies principales de desserte.

Cependant, les bâtiments annexes à usage de logement de fonction et de bureaux peuvent être implantés avec un recul minimal de 5 mètres, à condition qu'ils présentent une hauteur totale inférieure à 7 mètres.

Des adaptations peuvent être admises pour les extensions de bâtiments jouxtant des bâtiments existants ; le recul pourra être alors identique à celui des bâtiments existants.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

---

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

Cependant, les bâtiments annexes à usage de logement de fonction et de bureaux peuvent être implantés avec un recul minimal de 5 mètres, à condition qu'ils présentent une hauteur totale inférieure à 7 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **ARTICLE 1AUI 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 l'espace libre permette le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, sans être inférieure à 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

---

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions par rapport à la superficie totale de la parcelle ne peut excéder 50%.

Ne sont pas pris en compte dans l'application du pourcentage, lorsqu'ils sont extérieurs aux bâtiments principaux : les aires de stockage à l'air libre, les cheminées d'évacuation, les bassins de décantation, de traitement ou recyclage à l'air libre, etc.

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

---

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est fixée à 15 mètres mesurés à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère et 10 mètres pour les constructions à usage de bureau.

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisée ne peut excéder :

- un niveau droit sur rez-de-chaussée plus un niveau en combles habitables (R+1+C),
- 10 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au faitage pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Toutefois, des adaptations de hauteur peuvent être accordées pour des raisons techniques ou fonctionnelles après consultation des services compétents et dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages, pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.
- la reconstruction après sinistre, sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;

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

---

#### **11.1. Généralités**

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



## **11.2. Les constructions d'habitation, garages et annexes**

Les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche environnementale cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive 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).

### *a) Le volume des constructions*

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

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

Sont interdits côté rue et en façades, les coffres de volets roulants en saillie.

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

### *b) Les toitures*

#### ✓ Types et matériaux de couverture autorisés

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

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux versants d'une inclinaison minimale de 45° sans débordement en pignon. Une pente plus faible (au minimum 37°) pourra être admise pour les constructions à R+1.

Sauf impossibilité technique, les constructions situées en limites séparatives ou à l'adossement d'une construction voisine devront être couvertes par une toiture à une pente.

Les toitures à quatre pentes pourront être autorisées pour les constructions importantes ayant au moins 8 mètres au faîtage ; la pente des versants restant au minimum d'environ 45°, y compris celle des versants latéraux (croupes).

Les matériaux utilisés pour la couverture devront être de type ardoise, tuile plate ou la tuile mécanique, ou tout autre matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.

Toute extension devra présenter une couverture identique à l'existant (même couleur, même pente, même calepinage).

#### ✓ Types et matériaux d'ouverture autorisés

Les menuiseries extérieures doivent être d'une couleur claire.

Les lucarnes doivent être « à fronton » ou de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

*c). Murs et Revêtement des constructions*

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau.

Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures ; ils doivent être de tonalité neutre : ocre léger, ton pierre ou ton brique.

Les briques entières ou de parement (plaquettes) seront de teintes respectant les couleurs régionales.

Les murs aveugles apparents d'un bâtiment seront traités en harmonie avec les façades.

**Sont interdits :**

- ✓ Les enduits blancs,
- ✓ La mise en peinture ou en enduit de façades en brique apparente,
- ✓ Les bardages en tôle ondulée non peinte,
- ✓ Les motifs fantaisistes formant un relief et les faux-joints,
- ✓ L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.

*d) Garages, bâtiments annexes et extensions limitées*

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

Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau présentant les mêmes caractéristiques (couleur, taille, etc.).

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

**11.3. Construction à vocation d'activités**

*a) Le volume des constructions*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

**Sont interdits :**

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

*b) Les toitures*✓ Types et matériaux de couverture autorisés

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

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton sombre (ardoise ou brun).

*c) Clôtures*

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive végétale, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre. Des adaptations de hauteur seront possibles dans certains cas pour satisfaire à des réglementations spécifiques (des raisons de sécurité, entre autre).

Les murs de clôture constitués de plaques de ciment scellées entre poteaux d'ossature formant saillies sur la face extérieure des parois sont interdits.

Tant à l'alignement que sur les limites séparatives, des adaptations de hauteur seront possibles dans certains cas pour satisfaire à des réglementations spécifiques.

---

**ARTICLE 1AUI 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. Sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.

**12.1 - Dimension des places et des accès**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup>, dégagement compris, sera prévue par place, dont les dimensions ne seront pas inférieures à :

Pour un véhicule léger :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m
- Dégagement : 6 m

Pour un poids lourds :

- Longueur : 15 m
- Largeur : 4 m
- Dégagement : 9 m

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité.

## **12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction**

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.

### Nota :

- *En cas d'aménagement d'un bâtiment existant se traduisant par la création de plus de 2 logements, il devra être réalisé des aires de stationnement selon les normes définies ci-après, sur le terrain propre ou à proximité immédiate.*

- *La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables*

### ✓ Construction nouvelle à usage d'habitation telle qu'autorisée

Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement.

### ✓ Construction à usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureaux sera affectée au stationnement.

Cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs envisageable, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

### ✓ Construction à usage industriel ou d'entrepôt

La surface affectée au stationnement est égale à 50 % de la surface hors oeuvre nette affectée aux activités (ateliers, services, bureaux).

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 60 m<sup>2</sup>.

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 toute construction nécessitant la création de 20 places de stationnement non couvertes, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures sur le domaine privé sera exigé.

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

Les espaces libres intérieurs doivent recevoir un aménagement végétal. L'utilisation d'essences locales est préconisée. Ces espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyenne tige par 100 m<sup>2</sup> de leur surface.

Les aires de stationnement, qu'elles soient publiques ou privées, seront plantées à raison d'un arbre par 80 m<sup>2</sup>.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## **ARTICLE 1AUI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA**

#### **ARTICLE 1AUA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- ✓ les lotissements et opérations groupées à usage d'habitation,
- ✓ les constructions à usage d'habitation à l'exception du cas prévu à l'article 2,
- ✓ les terrains de camping et de caravaning ;
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé ;
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les bâtiments d'élevage et les bâtiments agricoles,
- ✓ les aires de sports,

#### **ARTICLE 1AUA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

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

- ✓ la construction ou l'extension mesurée d'habitations et annexes (30% de la surface déclarée au sol) destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
- ✓ l'extension et la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite,
- ✓ les constructions à condition qu'elles relèvent de l'activité artisanale ou commerciale

#### **ARTICLE 1AUA 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1. Accès**

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

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

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

Les accès aux établissements doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et doivent être étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

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

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Leur longueur sera limitée à 40 m.

## **ARTICLE 1AUA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les constructions industrielles ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues.

### **4.2. Assainissement**

✓ **Eaux usées** : toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (réseau séparatif).

✓ **Eaux usées non domestiques** : les eaux usées non domestiques sont autorisées dans le réseau après signature d'une convention de rejet et sont réglementées par ladite convention.

✓ **Eaux pluviales** : toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (caniveau ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Les eaux pluviales (eaux de toitures) issues du terrain, de ses constructions et aménagements peuvent être destinées à des utilisations "non nobles" (WC, arrosage, etc.).

En cas d'impossibilité technique d'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-dessous définies doivent être respectées.

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public, en respectant ses caractéristiques (séparatif). Un prétraitement préalable pourra être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter. Le pétitionnaire devra faire en sorte que le débit rejeté, au terme de la réalisation de son projet, soit inférieur ou égal à celui préexistant, selon une note de calcul détaillée.

Les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

#### **4.3. Électricité – Téléphone**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent systématiquement être enterrés.

### **ARTICLE 1AUA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 1AUA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions et installations diverses, y compris les aires de stationnement, doivent être édifiées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies principales de desserte.

Cependant, les bâtiments annexes à usage de logement de fonction et de bureaux peuvent être implantés avec un recul minimal de 5 mètres, à condition qu'ils présentent une hauteur totale inférieure à 7 mètres.

Des adaptations peuvent être admises pour les extensions de bâtiments jouxtant des bâtiments existants ; le recul pourra être alors identique à celui des bâtiments existants.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **ARTICLE 1AUA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

Cependant, les bâtiments annexes à usage de logement de fonction et de bureaux peuvent être implantés avec un recul minimal de 5 mètres, à condition qu'ils présentent une hauteur totale inférieure à 7 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## **ARTICLE 1AUA 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 l'espace libre permette le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, sans être inférieure à 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

## **ARTICLE 1AUA 9 – EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions par rapport à la superficie totale de la parcelle ne peut excéder 50%.

Ne sont pas pris en compte dans l'application du pourcentage, lorsqu'ils sont extérieurs aux bâtiments principaux : les aires de stockage à l'air libre, les cheminées d'évacuation, les bassins de décantation, de traitement ou recyclage à l'air libre, etc.

## **ARTICLE 1AUA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est fixée à 15 mètres mesurés à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère et 10 mètres pour les constructions à usage de bureau.

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisée ne peut excéder :

- un niveau droit sur rez-de-chaussée plus un niveau en combles habitables (R+1+C),
- 10 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au faitage pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Toutefois, des adaptations de hauteur peuvent être accordées pour des raisons techniques ou fonctionnelles après consultation des services compétents et dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages, pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.
- la reconstruction après sinistre, sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;

## **ARTICLE 1AUA 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. Généralités**

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



## **11.2. Les constructions d'habitation, garages et annexes**

Les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche environnementale cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive 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).

### *a) Le volume des constructions*

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

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

Sont interdits côté rue et en façades, les coffres de volets roulants en saillie.

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

### *b) Les toitures*

#### ✓Types et matériaux de couverture autorisés

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

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux versants d'une inclinaison minimale de 45° sans débordement en pignon. Une pente plus faible (au minimum 37°) pourra être admise pour les constructions à R+1.

Sauf impossibilité technique, les constructions situées en limites séparatives ou à l'adossement d'une construction voisine devront être couvertes par une toiture à une pente.

Les toitures à quatre pentes pourront être autorisées pour les constructions importantes ayant au moins 8 mètres au faitage ; la pente des versants restant au minimum d'environ 45°, y compris celle des versants latéraux (croupes).

Les matériaux utilisés pour la couverture devront être de type ardoise, tuile plate ou la tuile mécanique, ou tout autre matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.

Toute extension devra présenter une couverture identique à l'existant (même couleur, même pente, même calepinage).

#### ✓Types et matériaux d'ouverture autorisés

Les menuiseries extérieures doivent être d'une couleur claire.

Les lucarnes doivent être « à fronton » ou de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

*c) Murs et Revêtement des constructions*

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau.

Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures ; ils doivent être de tonalité neutre : ocre léger, ton pierre ou ton brique.

Les briques entières ou de parement (plaquettes) seront de teintes respectant les couleurs régionales.

Les murs aveugles apparents d'un bâtiment seront traités en harmonie avec les façades.

**Sont interdits :**

- ✓ Les enduits blancs,
- ✓ La mise en peinture ou en enduit de façades en brique apparente,
- ✓ Les bardages en tôle ondulée non peinte,
- ✓ Les motifs fantaisistes formant un relief et les faux-joints,
- ✓ L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.

*d) Garages, bâtiments annexes et extensions limitées*

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

Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau présentant les mêmes caractéristiques (couleur, taille, etc.).

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

**11.3. Construction à vocation d'activités**

*a) Le volume des constructions*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

**Sont interdits :**

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- l'emploi de tôle non peinte,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

- les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement et le paysage, et notamment le blanc.

#### *b) Les toitures*

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

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton sombre (ardoise ou brun).

#### *c) Clôtures*

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive végétale, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre. Des adaptations de hauteur seront possibles dans certains cas pour satisfaire à des réglementations spécifiques (des raisons de sécurité, entre autre).

Les murs de clôture constitués de plaques de ciment scellées entre poteaux d'ossature formant saillies sur la face extérieure des parois sont interdits.

Tant à l'alignement que sur les limites séparatives, des adaptations de hauteur seront possibles dans certains cas pour satisfaire à des réglementations spécifiques.

## **ARTICLE 1AUA 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. Sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.

### **12.1 - Dimension des places et des accès**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup>,

Pour un véhicule léger :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m
- Dégagement : 6 m

Pour un poids lourds :

- Longueur : 15 m
- Largeur : 4 m
- Dégagement : 9 m

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité.

### **12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction**

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.

Nota :

- En cas d'aménagement d'un bâtiment existant se traduisant par la création de plus de 2 logements, il devra être réalisé des aires de stationnement selon les normes définies ci-après, sur le terrain propre ou à proximité immédiate.
- La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables

✓ Construction nouvelle à usage d'habitation telle qu'autorisée

Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement.

✓ Construction à usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureaux sera affectée au stationnement.

Cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs envisageable, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

✓ Construction à usage artisanal

La surface affectée au stationnement est égale à 50 % de la surface hors oeuvre nette affectée aux activités (ateliers, services, bureaux).

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 60 m<sup>2</sup>.

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.

✓ Construction à usage commercial

Pour les établissements d'une surface de vente hors oeuvre nette inférieure à 200 m<sup>2</sup>, il sera créé 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements d'une surface de vente hors oeuvre nette supérieure à 200 m<sup>2</sup>, il sera créé 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup>.

✓ Construction à usage de salle de spectacle, restaurant

Il sera créé une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel
- 10 m<sup>2</sup> de restaurant, salle de spectacle, dancing ...

Pour toute construction nécessitant la création de 20 places de stationnement non couvertes, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures sur le domaine privé sera exigé.

**ARTICLE 1AUA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES  
CLASSES - JARDINS**

---

Les espaces libres intérieurs doivent recevoir un aménagement végétal. L'utilisation d'essences locales est préconisée. Ces espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyenne tige par 100 m<sup>2</sup> de leur surface. Leurs surfaces seront au moins égales à 15 % de la superficie de la propriété foncière.

Les aires de stationnement, qu'elles soient publiques ou privées, seront plantées à raison d'un arbre par 80 m<sup>2</sup>.

Dans tout les cas

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**ARTICLE 1AUA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

---

Il n'est pas fixé de règle.



## **CHAPITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

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

---

Sont interdites toute forme d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnée à l'article 2AU 2.

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

---

**Sont admis sous conditions :**

- ✓ la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général.

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

##### **3.2. Voirie**

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

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de l'emprise maximale de 8 mètres.
- Dans le cas de voies desservant un petit nombre d'habitations où la circulation sera faible, des adaptations aux caractéristiques définies ci-dessus pourront être apportées.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de services de secours de faire aisément demi-tour. Leur longueur sera limitée à 40 m.

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

---

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

✓ **Eaux usées** : toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (réseau séparatif).

✓ **Eaux usées non domestiques** : les eaux usées non domestiques sont autorisées dans le réseau après signature d'une convention de rejet et sont réglementées par ladite convention.

✓ **Eaux pluviales** : toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (caniveau ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Les eaux pluviales (eaux de toitures) issues du terrain, de ses constructions et aménagements peuvent être destinées à des utilisations "non nobles" (WC, arrosage, etc.).

### **4.3 Électricité – Téléphone**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent systématiquement être enterrés.

## **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**

---

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

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

---

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance entre les constructions doit permettre d'assurer la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

**ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.



**TITRE V :**

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

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

*Dans l'emprise couverte par la trame hachurée aux abords de la voie ferrée classée comme axe bruyant de type 1, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.*

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

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

- ✓ les constructions non liées à l'activité agricole ;
- ✓ les terrains de camping et de caravanage ;
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé.
- ✓ dans l'emprise couverte par la trame hachurée sur le plan de zonage, les constructions en sous-sol.

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

#### **Rappels**

*Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.130 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.*

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

- ✓ les constructions à usage d'activité liées et nécessaires à une exploitation agricole ;
- ✓ les constructions liées à la diversification agricole dont valorisation non alimentaire des agro ressources et si elles restent accessoires à la production principale.
- ✓ la reconstruction des bâtiments sinistrés (hormis les habitations légères de loisirs), mais affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre nette correspondant à celle détruite ;
- ✓ les constructions d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général ;
- ✓ les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien, au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières et ferroviaires et des services d'intérêts collectifs.
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des modes d'occupation ou utilisation du sol autorisés.
- ✓ les éoliennes (et les ouvrages techniques qui leur sont liés) dans la mesure où elles ne constituent pas d'obstacle dans les zones de dégagement aéronautique de l'héliport, dans le respect des règles d'implantation de la charte éolienne, soit :
  - Un périmètre immédiat, égal à la hauteur maximale de l'éolienne, soit  $L1 = H + D/2$  (avec H : hauteur du mât de l'éolienne et D : diamètre du rotor) devra être respecté à l'intérieur duquel aucune personne ni aucun

bien ne peut être exposé sauf raison professionnelle liée au fonctionnement de l'éolienne et à l'exploitation du terrain,

- un périmètre rapproché, égal à deux fois la hauteur maximale de l'éolienne, soit  $L2 = 2(H + D/2)$  devra être respecté à l'intérieur duquel sont interdites toutes constructions (sauf celles nécessitées par l'exploitation des éoliennes) ainsi que toutes infrastructures de transport (sauf celles supportant moins de 2000 véhicules/jour). Ce périmètre dans lequel des dérogations devront être appréciées au cas par cas, vise à prévenir les risques liés à la projection des morceaux de pâles.
- Un périmètre éloigné égal à 4 fois la hauteur maximale de l'éolienne au sein duquel les constructions d'habitation sont interdites.

Dans le secteur Ae :

- ✓ les constructions et installations liées au centre équestre.

## **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1. Accès**

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

### **3.2. Voirie**

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

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

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

---

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les constructions industrielles ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévues.

### **4.2. Assainissement**

✓ **Eaux usées** : Toute construction ou activité produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire départemental et au code de la santé publique. En l'absence du réseau public, un réseau d'assainissement autonome devra être réalisé avec l'accord des services compétents. Les eaux usées industrielles ne doivent être rejetées

directement au réseau public que si elles ne nécessitent pas de pré-épuration conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, sinon un pré-traitement avant rejet devra être réalisé.

✓ **Eaux pluviales** : toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (caniveau ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Les eaux pluviales (eaux de toitures) issues du terrain, de ses constructions et aménagements peuvent être destinées à des utilisations "non nobles" (WC, arrosage, etc.).

En cas d'impossibilité technique d'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-dessous définies doivent être respectées.

#### **4. 3 Électricité – Téléphone**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent systématiquement être enterrés.

### **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**

---

Toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres en retrait de l'alignement des voies. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ainsi qu'aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

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

---

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade intéressée, avec un minimum de 10 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ainsi qu'aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

## **ARTICLE A 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 l'espace libre permette le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, sans être inférieure à 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur ne peut excéder 15 mètres, mesurés à partir du terrain naturel.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les éoliennes et les ouvrages techniques qui leur sont liés.

Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques, dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

Aucune hauteur maximale n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public ferroviaire.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. Dispositions générales**

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

### **11.2. Volumes et façades**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

#### **Sont interdits :**

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

### **11.3. Toitures**

#### ✓ Types et matériaux de couverture autorisés

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

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton sombre (ardoise ou brun foncé)

### **11.4. Clôtures**

Les clôtures seront, en bordure des voies, de style sobre et dépouillé et seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences non résineuses.

### **11.5. Dispositions particulières**

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les citernes et dépôts de résidus doivent être placés en arrière des constructions ou masqués par des plantations d'essences non résineuses.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres des constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent recevoir un aménagement végétal ; l'utilisation d'essences non résineuses est préconisée.

En application de la servitude instaurée par la loi du 15 juillet 1945, les plantations d'arbres à hautes tiges sont interdites à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

## **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.



**TITRE VI :**

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

*Dans l'emprise couverte par la trame hachurée aux abords de la voie ferrée classée comme axe bruyant de type 1, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.*

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

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

- ✓ les constructions de toute nature ;
- ✓ les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ✓ les terrains de camping et de caravanning ;
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé ;
- ✓ les éoliennes, en dehors des cas mentionnés à l'article 2 ;
- ✓ les dépôts de toute nature, à l'exception des dépôts de bois à usage privé ;
- ✓ dans l'emprise couverte par la trame hachurée sur le plan de zonage, les constructions en sous-sol.

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

#### **Rappels**

*Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.130 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.*

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

- ✓ les installations légères (bancs, tables de pique-nique, huttes de chasse, etc.) à condition d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- ✓ l'extension des constructions existantes limitée à 30 % de la surface initiale ;
- ✓ les éoliennes d'autoconsommation, d'une hauteur inférieure à 12 mètres, dans la mesure où elles ne constituent pas d'obstacle dans les zones de dégagement aéronautique de l'héliportation.

### **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

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

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

---

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

✓ **Eaux usées** : En l'absence du réseau public, un réseau d'assainissement autonome devra être réalisé avec l'accord des services compétents.

✓ **Eaux pluviales** : toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (caniveau ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Les eaux pluviales (eaux de toitures) issues du terrain, de ses constructions et aménagements peuvent être destinées à des utilisations "non nobles" (WC, arrosage, etc.).

### **4.3 Électricité – Téléphone**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent systématiquement être enterrés.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres en retrait de l'alignement des voies. Toutefois 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 le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades.

Ces conditions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (y compris à la construction d'équipement de type station d'épuration) et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre environnant.

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

---

La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite parcellaire ne doit pas être inférieure à 10 mètres.

Ces conditions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (y compris à la construction d'équipement de type station d'épuration) et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre environnant.

## **ARTICLE N 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 l'espace libre permette le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, sans être inférieure à 4 mètres.

Ces conditions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (y compris à la construction d'équipement de type station d'épuration) et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre environnant.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit, mesurés à partir du terrain naturel.

Les éoliennes d'autoconsommation ne pourront dépasser 12 mètres de hauteur.

Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques, dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. Dispositions générales**

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

### **11.2. Volumes et façades**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

#### **Sont interdits :**

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- l'emploi de tôle non peinte,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.,

- les surfaces réfléchissantes exceptées les panneaux solaires,
- les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement et le paysage, et notamment le blanc.

### **11.3. Toitures**

#### ✓ Types et matériaux de couverture autorisés

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

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton sombre (ardoise ou brun).

### **11.4. Clôtures**

Les clôtures seront, en bordure des voies, de style sobre et dépouillé et seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences non résineuses.

### **11.5. Dispositions particulières**

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les citernes et dépôts de résidus doivent être placés en arrière des constructions ou masqués par des plantations d'essences non résineuses.

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

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

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.

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

---

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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.

Les plantations d'arbres à hautes tiges sont interdites à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

## **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.



**TITRE VII :**

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ESPACES BOISES CLASSES**

## **CARACTERE 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 DEC. 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'État :

- 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'État, 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'État. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
- b) Dans les autres communes, au nom de l'État.

**ARTICLE L 130 -2 DU CODE DE L'URBANISME (L. NO 76-1285, 31 DEC. 1976, ART. 28-III ET L. NO 2000-1208, 13 DEC. 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 Boisés Classés : 124 hectares et 03 ares
--



## ANNEXE 1 :

# EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Au document graphique n°4.2A et 4.2B, 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, RAPPELE 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, RAPPELES  
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 A L.423.5 DU CODE DE L'URBANISME, RAPPELES CI-DESSOUS :**

---

**- Permis de Construire à titre précaire.**

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

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

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

"En cas d'acquisition ultérieure par l'État, 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 RESERVES 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.

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Accès pour desservir la zone 2AU de « La Fosse à Pourceaux », par la Rue de l'Avenue de la Victoire	Commune de Jussy	270 m <sup>2</sup>
2	Accès pour desservir la zone 2AU de « La Fosse à Pourceaux », par la Rue de l'Avenue de la Victoire	Commune de Jussy	480 m <sup>2</sup>
3	Accès pour desservir la zone 2AU de « La Fosse à Pourceaux », par le Chemin de Camas.	Commune de Jussy	390 m <sup>2</sup>
4	Accès pour desservir la zone 2AU de « La Ruelle Baligny »	Commune de Jussy	360 m <sup>2</sup>

## ANNEXE 2 :

# CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions du code du patrimoine

Le livre V du code du Patrimoine relatif à l'archéologie et notamment l'article L. 524-2 modifié par la loi n°2004-804 du 9 août 2004 institue « une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui

- sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme,
- ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement,
- ou, dans le cas des autres travaux d'affouillement, sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'État. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain à retenir est celle du programme général des travaux.

Si les aménagements sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique, le préfet de région pourra prescrire des mesures de détection, et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément au décret n°2004-490 du 3 juin 2004.

Une carte de recensement des contraintes archéologiques définit les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisations de lotir devront être transmises à la Drac. Il convient de rappeler que les opérations d'aménagement de type Zac, opérations de lotissement, travaux soumis à étude d'impact et travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques, font l'objet d'une saisine systématique selon les termes du décret 2002-89 (article 1).

En cas de découverte fortuite, et ce conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine, déclaration doit en être faite au maire la commune qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

La loi n°2009-179 du 17 février 2009 notamment l'article 8.VI relative à l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés modifiant l'article L. 524-7 du code du Patrimoine précise les modalités de calcul de la redevance de l'archéologie préventive.

Dans le doute, le demandeur éventuel d'une autorisation d'urbanisme est donc invité à prendre contact le plus en avant possible avec la Drac - service régional de l'archéologie, 5 rue Henri Daussy, 80044 Amiens CEDEX, tél. 03.22.97.33.30.