

Plan Local d'Urbanisme  
de la ville de Château-Thierry

**Règlement**

**3**

*Vu pour être annexé à notre délibération du 13 Mars 2013 approuvant le P.L.U.  
Le Maire*

# SOMMAIRE

**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES** **Page 3**

---

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES** **Page 7**

✎ Zone UA	p 7
✎ Zone UB	p 18
✎ Zone UC	p 26
✎ Zone UD	p 36
✎ Zone UE	p 45
✎ Zone UI	p 54
✎ Zone UZ	P 60

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER** **Page 67**

✎ Zone 1AU	P 67
✎ Zone 1AUI	P 76
✎ Zone 2AU	P 83

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES** **Page 85**

---

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES** **Page 90**

---

## **Titre I / Dispositions générales**

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

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Château-Thierry.

### **ARTICLE 2 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

---

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) porte sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU), tel que mentionné sur l'annexe graphique.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

### **ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

### **ARTICLE 4 - 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.

Chaque zone est délimitée au plan de zonage par un tireté épais et repérées par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; b ...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II. Elles sont désignées par un indice commençant par la lettre U.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III. Elles sont désignées par un indice comprenant les lettres AU.
- La zone agricole à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre IV. Elle est désignée par un indice commençant par la lettre A.
- La zone naturelle à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre V. Elle est désignée par un indice commençant par la lettre N.

**Le plan comporte également :**

- ▶ **Les Espaces Boisés Classés** à conserver ou à créer, repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales et de cercles.
- ▶ **Les Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.
- ▶ **Les terrains cultivés en zones urbaines**, repérés par une trame de triangles.

**ARTICLE 5 - ADAPTATIONS DU REGLEMENT**

---

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 des parcelles ou le caractère des constructions, peuvent être accordées par l'autorité compétente.

**ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES**

---

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

**ARTICLE 7 - PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 des dispositions applicables à chaque zone sont implicitement autorisées, sauf en cas d'interdiction générale figurant expressément à l'article 1.

**ARTICLE 8 - CLOTURES**

---

Conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration sur l'ensemble du territoire communal

**ARTICLE 9 - STATIONNEMENT DES CARAVANES**

---

Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une déclaration préalable prévue à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 10 - CHANGEMENT DE DESTINATION**

---

Les changements de destinations sans travaux sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.421-17-b du Code de l'Urbanisme.

Les changements de destinations avec travaux modifiant la structure ou la façade sont soumis à permis de construire conformément à l'article R.421-14-b du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 11 - COURS COMMUNES**

---

Aucun contrat de cour commune ne peut venir déroger aux règles prévues au présent P.L.U.

#### **ARTICLE 12 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

---

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

#### **ARTICLE 13 - MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION DE TERRAINS**

---

##### **Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme :**

Les règles du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété, copropriété ou en jouissance. Dans le cas d'un terrain bâti issu d'une division, celle-ci ne devra pas aggraver une non-conformité au regard des règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

##### **Application de l'article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme :**

Dans les zones où a été fixé un coefficient d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

En cas de division d'un terrain bâti dans une zone où a été fixé un coefficient d'occupation des sols, un certificat attestant la surface de plancher des bâtiments existants sur le ou les terrains doit être fourni.

#### **ARTICLE 14 - VOIES BRUYANTES**

---

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à l'annexe graphique par un trait ondulé de part et d'autre des emprises ferroviaires et de certaines voies, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux.

#### **ARTICLE 15 - LES RISQUES D'INONDATION**

---

Le Préfet de l'Aisne a approuvé le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation de la Vallée de la Marne le 16 novembre 2009.

Les prescriptions de ce P.P.R.I. ont été de ce fait rendues immédiatement opposables à toutes personnes publiques ou privées des communes visées, dont Château-Thierry

## **ARTICLE 16 - DECOUVERTES FORTUITES A CARACTERE ARCHEOLOGIQUE**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la constance des opérations.

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

## **ARTICLE 17 - APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME**

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

Des dérogations aux dispositions du présent article sont prévues dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

## **Titre II / Dispositions applicables aux zones urbaines**

### **Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA**

---

**Sur tout ou partie de cette zone s'impose(nt) une ou des servitude(s) et/ou autre(s) prescription(s) d'ordre supérieur au P.L.U., notamment :**

- **une servitude liée au patrimoine,**
- **un plan de prévention des risques d'inondation.**

**Celles-ci sont annexées au P.L.U.**

#### **Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- ↪ Les constructions à usage industriel à l'exception de celles autorisées par l'article UA 2.
- ↪ Les constructions à usage agricole.
- ↪ Les entrepôts.
- ↪ Les carrières, les terrains de camping et de caravanes, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les dépôts divers.
- ↪ Les parcs d'attractions.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions du P.P.R.i.

#### **Article UA 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

---

- ↪ Les dépôts de véhicules s'ils sont directement liés et nécessaires à une construction autorisée existante.
- ↪ Les extensions des constructions existantes à usage industriel.
- ↪ Les abris de jardin d'une superficie maximale de 10 m<sup>2</sup> et à raison d'un seul abri par unité foncière. Les autres dépendances sont admises sur les terrains repérés au plan de zonage en tant que « terrains cultivés en zones urbaines » si leur surface ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup>.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions du P.P.R.i.

## **Article UA 3 Accès et voiries**

---

### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par 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. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Tous les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité de leurs usagers ainsi que celle des usagers des voies publiques.

### **2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent correspondre à la destination des constructions, présenter une largeur suffisante pour intégrer les circulations douces, et satisfaire les 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.

## **Article UA 4 - Desserte par les réseaux**

---

L'ensemble des réseaux (publics ou privés) devra présenter des caractéristiques conformes à un raccordement au réseau public.

### **1° Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2/ Assainissement**

↳ **Eaux pluviales** : Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

↳ **Eaux usées** : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées

peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. En l'absence de réseau, sont inconstructibles, les terrains dont les caractéristiques (superficie, topographie, géologie, ...) ne permettent pas la mise en place d'un système d'assainissement individuel que le projet de construction nécessite conformément à la réglementation en vigueur, les systèmes d'assainissement individuels doivent être conçus de manière à permettre un raccordement ultérieur au réseau collectif.

### 3° **Electricité - Téléphone**

Les branchements de la construction en électricité et téléphone seront enterrés.

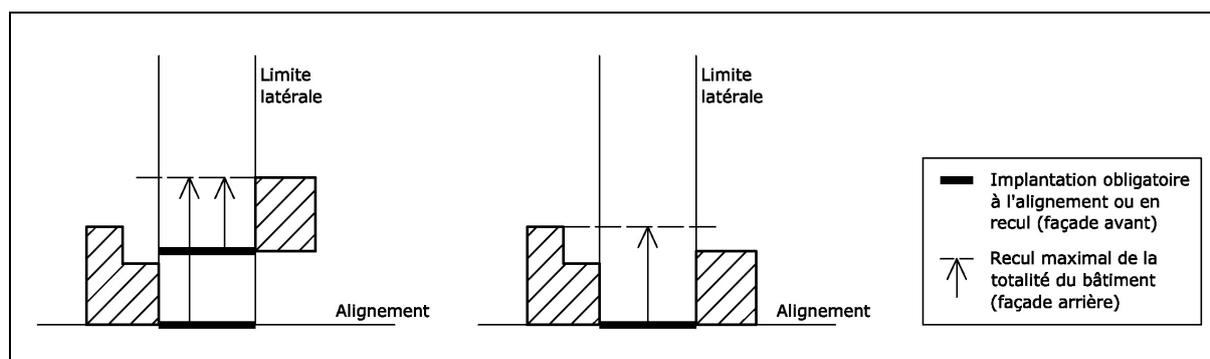
## **Article UA 5 – Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

↳ **Uniquement dans le secteur UA a :**

- ♦ La construction à l'alignement des voies est obligatoire lorsque la parcelle à construire se trouve insérée entre deux parcelles déjà construites où le bâti se situe à l'alignement de la voie.
- ♦ La construction en recul est autorisée à condition que sa façade soit édifiée dans le prolongement de la façade d'un bâtiment contigu existant. L'extension d'une construction existante est autorisée dans les mêmes conditions.
- ♦ Le recul maximal de la totalité du bâtiment ne devra pas dépasser le recul de la totalité du bâtiment contigu implanté le plus en profondeur.



↳ **Dans le restant de la zone UA :**

- ♦ La construction à l'alignement des voies est en règle générale obligatoire lorsque la parcelle à construire se trouve insérée entre deux parcelles déjà construites où le bâti se situe à l'alignement de la voie.
- ♦ La construction en recul est autorisée dans l'alignement des bâtiments existants.

**Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

↳ **Uniquement dans le secteur UA a :**

- ♦ Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).
- ♦ A défaut de jouxter la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 2 mètres.
- ♦ Les constructions en recul par rapport à la voie doivent être édifiées sur la même limite séparative que le bâtiment contigu existant pris pour référence pour l'application de l'article UA 6.

↳ **Dans le restant de la zone UA :**

- ♦ Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).
- ♦ A défaut de jouxter la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2 mètres.

**Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

## **Article UA 9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UA 10 - Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point le plus bas sous l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **↳ Dans l'ensemble de la zone UA :**

#### **➤ Dépendances :**

- ◆ La hauteur des dépendances ne peut dépasser celle du bâtiment principal.
  
- ◆ La hauteur des dépendances construites en limite séparative ne peut dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit à l'aplomb de cette limite.
  
- ◆ La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

### **↳ En outre, uniquement dans le secteur UA a :**

#### **➤ Immeubles existants :**

- ◆ Les surélévations sont interdites, sauf lorsque la construction à surélever se trouve entre deux constructions contiguës existantes plus hautes, à condition de respecter les conditions suivantes :
  - la construction surélevée ne doit pas dépasser la hauteur générale des constructions de la rue,
  - la construction surélevée doit être raccordée en volume aux héberges des immeubles voisins contigus, existants.

#### **➤ Constructions neuves :**

Les constructions doivent assurer avant tout la continuité urbaine.

- ◆ La hauteur des constructions en bordure de la voie publique ne doit pas dépasser la hauteur générale des constructions de la rue, de façon à créer une suite homogène de constructions.

♦ Pour les constructions non implantées en front de rue, la construction ne doit dépasser ni la hauteur des bâtiments voisins existants implantés sur la rue ni la hauteur des bâtiments contigus existants.

♦ Adaptations :

- Ces hauteurs peuvent faire l'objet d'une adaptation ne dépassant pas 0,50 mètre à l'égout.

## **Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions**

---

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions, leur gabarit, 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions du P.P.R.i.

↳ **Dans l'ensemble de la zone UA :**

### **1/ Les clôtures**

- ♦ Elles auront une hauteur maximale de 1,80 mètres ;
- ♦ En cas de restauration d'un mur existant, la même hauteur pourra être conservée.
- ♦ Les clôtures sur rue comporteront une partie opaque d'une hauteur de 1,20 mètres au maximum. La partie supérieure devra être ajourée. Elles seront implantées de manière à assurer la continuité de la rue.
- ♦ Les hauts murs de pierre existants doivent être conservés.

### **2/ Les abris de jardin devront respecter les normes suivantes :**

- ♦ Les toitures seront recouvertes de tuiles plates ou de matériaux de teinte et dimensions identiques, ou en bois non verni.
- ♦ Les murs seront en matériaux traditionnels locaux ou en parpaing recouverts d'enduit, ou en bois non verni.

↳ **En outre, uniquement dans le secteur UA a :**

### **1/ Volumes et terrassements**

- ♦ Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant le milieu environnant. Les constructions actuelles sont toutes parallèles aux voies. Aussi la façade sur rue

du nouvel édifice doit être parallèle à cette voie bordant le terrain d'implantation. Les volumes doivent s'adapter au terrain naturel ainsi qu'à la végétation existante.

- ◆ Les éléments bâtis ajoutés à l'existant doivent en constituer le prolongement architectural, par l'unité d'aspect, l'harmonie des volumes et la qualité des matériaux, compatibles avec l'harmonie du site urbain.

Les volumes des extensions des maisons existantes et des dépendances (garages, celliers) doivent :

- être simples et s'intégrer dans le milieu environnant,
- s'adapter au relief du terrain et non l'inverse.

- ◆ La volumétrie actuelle des constructions principales existantes doit être maintenue.

- ◆ Les surélévations autorisées ne doivent pas dénaturer les immeubles existants. Elles ne doivent pas non plus modifier sensiblement l'aspect de la rue.

## **2/ Toitures et couvertures**

- ◆ Les toitures du ou des volumes principaux seront à deux versants, ou plusieurs versants suivant la configuration de la parcelle.

- ◆ Les toitures terrasses sont autorisées uniquement à condition qu'elles s'adaptent au terrain et qu'elles établissent une continuité architecturale avec le bâti existant.

- ◆ Les petits côtés d'un bâtiment peuvent être à pignon ou à pans coupés. Le faîtage sera toujours parallèle à la plus grande longueur du volume couvert.

### **➤ Nature des couvertures**

#### **◆ Toitures des bâtiments existants**

L'aspect des toitures doit être similaire aux techniques, matériaux et pentes d'origine, et sauvegarder les détails particuliers lorsqu'ils existent :

- Époque médiévale : tuile plate
- Époque XVIIIème et XIXème siècles : tuile plate et ardoise
- Époque XXème siècle : tuile plate, tuile mécanique, ardoise.

Les couvertures initialement en tuile mécanique peuvent être refaites à l'identique (époque de la Reconstruction : 1950)

#### **◆ Toitures des constructions neuves**

- ◆ Les couvertures présentant l'aspect de la tôle sont interdites. La tuile plate est recommandée, ou l'ardoise pour les réhabilitations et les constructions accompagnant un bâti principal qui comporte déjà de l'ardoise.
- ◆ Les toitures terrasses autorisées seront aménagées en jardins plantés ou gravillonnés, ou recevront des dalles de bois, si elles sont accessibles ou visibles.
- ◆ **Toitures des extensions**
- ◆ Les extensions seront d'aspect similaire à la construction principale.

➤ **Les lucarnes**

- ◆ Les lucarnes existantes doivent être maintenues ou remplacées à l'identique.
- ◆ Les châssis de toit doivent être encastrés.
- ◆ Le nombre des ouvertures pratiquées dans un versant ne pourra excéder celui des baies du dernier niveau de la façade correspondante. Leurs dimensions devront être compatibles avec le volume de la toiture.

➤ **Les antennes**

- ◆ Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de la rue.

### **3/ Façades et matériaux**

➤ **Restaurations**

- ◆ La restauration d'un bâtiment ancien doit tenir compte des éléments constructifs initiaux :
  - emplacement des percements,
  - proportions des ouvertures,
  - encadrement des baies (brique, pierre, béton lissé),
  - chaînes d'angles,
  - trame des menuiseries (épaisseurs, moulures, dessins des montants et traverses),
  - qualité des enduits,
  - modénatures.
- ◆ On utilisera de préférence les matériaux locaux dans leur mise en œuvre traditionnelle.
- ◆ Si le rez-de-chaussée est à usage commercial, la façade doit être traitée avec le plus grand soin : la coupure entre les deux niveaux ne doit pas être brutale : assurer une continuité de l'enduit, des modénatures, des couleurs.

➤ **Extensions**

- ◆ Quels que soient les matériaux choisis, traditionnels ou contemporains, ils seront mis en œuvre simplement avec le souci d'harmoniser la construction nouvelle avec les constructions existantes. On utilisera de préférence les matériaux locaux dans leur mise en œuvre traditionnelle.

- ◆ Les extensions seront d'aspect similaire à la construction principale.

➤ **Constructions neuves**

- ◆ Les constructions neuves ne doivent pas dénaturer le site dans lequel elle s'inscrivent. Elles prendront en compte les volumes construits existants : respect de l'unité de la rue et de la structure parcellaire existante.
- ◆ L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourage des baies, chaînages d'angles identiques sur toutes les façades et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc...).
- ◆ De même, les dépendances devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux et coloration).

➤ **Les percements**

- ◆ Les percements doivent respecter l'ordonnance et le rythme vertical des baies des constructions composant l'alignement des façades des rues.
- ◆ Conserver les systèmes constructifs d'origine ; dans le cas de fenêtre ayant comporté des meneaux, ceux-ci doivent être rétablis, de même que les anciennes moulurations ou tout autre disposition authentique.
- ◆ Toutes les fenêtres anciennes sont plus hautes que larges ; cette constance doit être maintenue.
- ◆ Les proportions des nouveaux percements doivent tenir compte des ouvertures anciennes. Ils seront plus hauts que larges.
- ◆ En cas de nouveaux percements, les linteaux des ouvertures doivent régner à la même hauteur, pour les baies de même proportion.
- ◆ Les appuis de fenêtre saillants de part et d'autre de l'encadrement sont proscrits. Sont autorisés les appuis traités avec l'encadrement de la baie, en continuité du dessin et même matériau (brique, pierre, modénature en béton).

➤ **Coloration des façades**

- ◆ La couleur d'enduit doit tenir compte des teintes dominantes de la rue.
- ◆ Les menuiseries doivent être colorées. La couleur des volets sera en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.

➤ **Devantures de magasin**

- ◆ Les façades commerciales, y compris tout dispositif de devantures et d'enseignes, ne peuvent être établis que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles.
- ◆ Lorsque le même commerce occupe plusieurs immeubles contigus, il importe que chaque immeuble conserve son individualité architecturale. L'unité de la fonction peut s'exprimer par l'homogénéité de

la décoration ou des vitrines inférieures aux percements et par la répétition éventuelle des indices commerciaux.

- ♦ Dans les immeubles anciens, il y aura lieu, avant l'établissement de tout projet, de s'assurer que des dispositions anciennes intéressantes ne subsistent pas sous les coffrages ajoutés ultérieurement.
- ♦ La composition du projet doit tenir compte des vestiges découverts. En règle générale, il s'avère indispensable de procéder à tous sondages et mise à nu nécessaires avant l'établissement des projets.
- ♦ Les vitrines anciennes doivent être conservées.

#### **4/ Les ouvrages techniques**

- ♦ Les coffrets doivent être dissimulés en façade ou sur la clôture, par des volets en bois, après encastrement dans les murs concernés.
- ♦ Tout appareil de comptage en applique sur façade apparent est interdit.

### **Article UA 12 - Stationnement des véhicules**

---

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

#### **1/ Il est exigé :**

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

- En deçà de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place
- A partir de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par 60m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction + 1 place visiteurs banalisée par tranche de 300 m<sup>2</sup>.

- **Pour les réhabilitations à l'identique :** aucune place n'est demandée

- **Pour les constructions à usage de bureau :** une surface de stationnement au moins égale à 80% de la surface de plancher si elle est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

- **Pour les constructions à usage de commerce et de restauration :** aucune place n'est demandée.

- **Pour les constructions à usage industriel autorisées :** une place pour 80m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction.

- **Pour les entrepôts :** 1 place pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2/ Pour les constructions à usage d'habitation et celles recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle et au rez-de-chaussée, à raison de :

- logements : 1,5 % de la surface de plancher et minimum 10 m<sup>2</sup>.
- autres : 1 % de la surface de plancher.

3/ Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est versé une participation pour non réalisation de places de stationnement conformément à la législation en vigueur.

### **Article UA 13 - Espaces libres - Espaces verts – Plantations**

---

- ♦ Sur les terrains repérés au plan de zonage en tant que « terrains cultivés en zones urbaines », il ne sera autorisé que les dépendances d'une surface maximale de 15 m<sup>2</sup>.
- ♦ Les surfaces libres de toute construction et les constructions en terrasse doivent être traitées de manière à en agrémenter l'usage piétonnier par des plantations, dallages, pavages... Il est précisé que les espaces communs exigés comprennent aussi les aménagements de voirie et les cheminements réservés aux piétons et aux cyclistes.
- ♦ Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places dès lors que leur superficie est supérieure à 1000m<sup>2</sup>, ou bien, et ce quelle que soit leur superficie, être traités en espaces publics minéraux de qualité.
- ♦ En tout état de cause lors d'un aménagement en zone boisée, on privilégiera le maintien des plantations existantes.

### **Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## Chapitre 2

### Dispositions applicables à la zone UB

---

#### Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

---

- ↳ Les constructions à usage industriel.
- ↳ Les constructions à usage agricole.
- ↳ Les carrières, les terrains de camping et de caravanes, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs et les dépôts divers.
- ↳ Les parcs d'attractions.

#### Article UB 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

- ↳ Les entrepôts s'ils sont directement liés et nécessaires à une construction autorisée existante.
- ↳ Les dépôts de véhicules s'ils sont directement liés et nécessaires à une construction autorisée existante.
- ↳ Les abris de jardin d'une superficie maximale de 10 m<sup>2</sup> et à raison d'un seul abri par unité foncière.

#### Article UB 3 Accès et voiries

---

##### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par 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. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Tous les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité de leurs usagers ainsi que celle des usagers des voies publiques.

## **2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent correspondre à la destination des constructions, présenter une largeur suffisante pour intégrer les circulations douces, et satisfaire les 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.

## **Article UB 4 - Desserte par les réseaux**

---

L'ensemble des réseaux (publics ou privés) devra présenter des caractéristiques conformes à un raccordement au réseau public.

### **1° Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2° Assainissement**

↳ **Eaux pluviales** : Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

↳ **Eaux usées** : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. En l'absence de réseau, sont inconstructibles, les terrains dont les caractéristiques (superficie, topographie, géologie, ...) ne permettent pas la mise en place d'un système d'assainissement individuel que le projet de construction nécessite conformément à la réglementation en vigueur, les systèmes d'assainissement individuels doivent être conçus de manière à permettre un raccordement ultérieur au réseau collectif.

### **3° Electricité - Téléphone**

Les branchements de la construction en électricité et téléphone seront enterrés.

## **Article UB 5 – Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

---

- ◆ Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies.
  
- ◆ Toutefois,
  - Lorsque la construction à édifier s'implante sur au moins une limite séparative latérale, un recul moindre, voire l'implantation à l'alignement, est autorisé.
  - La construction en recul est autorisée à condition que sa façade soit édifiée dans le prolongement de la façade d'un bâtiment contigu existant.
  - Dans le cas d'une extension, il est autorisé de s'implanter dans les mêmes conditions que la construction existante.
  
- ◆ Les constructions et installations d'équipements d'intérêt général doivent être édifiées soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 1 mètre de l'alignement des voies.

## **Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- ◆ Les constructions principales doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre ou sur l'une au moins des limites latérales de propriété. Dans ce dernier cas, la continuité sur rue sera assurée par un mur ou une clôture.
  
- ◆ A défaut de jouxter la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.
  
- ◆ A défaut d'être implantées en limite séparative, les constructions et installations d'équipements d'intérêt général doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 1 mètre.

## **Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

## **Article UB 9 - Emprise au sol**

---

- ♦ L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface du terrain.
- ♦ Toutefois, en cas de plan d'ensemble portant rénovation de quartier ce coefficient est porté à 40%.

## **Article UB 10 - Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point le plus bas sous l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- ♦ La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit. En outre, elles ne devront pas dépasser la hauteur à l'égout des constructions voisines qui leur sont contiguës.
- ♦ La hauteur des dépendances construites en limite séparative ne peut dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit à l'aplomb de cette limite.
- ♦ La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.
- ♦ Les constructions devront tenir compte de la topographie et de l'épannelage des constructions voisines.
- ♦ Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques sont autorisées en ce qui concerne les équipements et constructions d'intérêt général.

## **Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions**

---

- ♦ Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions, leur gabarit, 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- ♦ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la ville et l'harmonie du paysage urbain.
- ♦ Ces règles pourront être adaptées dans le cas de construction présentant une unité architecturale de type dit contemporain.

### **1/ Sont interdits :**

- \* tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- \* l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

### **2/ Volume des constructions :**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

### **3/ Les toitures :**

- ♦ Les couvertures présentant l'aspect de la tôle sont interdites. Les matériaux utilisés seront de forme, d'appareillage et de couleur identiques à la tuile plate, ou à l'ardoise pour les réhabilitations et les constructions accompagnant un bâti principal qui comporte déjà de l'ardoise.
- ♦ Les toitures terrasses seront aménagées en jardins plantés ou gravillonnés, ou recevront des dalles de bois, si elles sont accessibles ou visibles.

### **4/ Ouvertures de toitures :**

Le nombre des ouvertures pratiquées dans un versant ne pourra excéder celui des baies du dernier niveau de la façade correspondante.

### **5/ Les murs :**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proche. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les enduits seront de tonalité neutre en harmonie avec les maçonneries de pierre locale. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les dépendances.

♦ **Sont interdits :**

- \* les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- \* les façades de couleur blanche,
- \* la mise en peinture ou en enduit de façades en pierres apparentes,
- \* les bardages en tôle ondulée,
- \* les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- \* l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

**6/ Les ouvertures :**

Les ouvertures seront plus hautes que larges, à l'exception des ouvertures des rez-de-chaussée commerciaux et des portes-fenêtres.

**7/ Les clôtures :**

- ♦ Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et de motifs compliqués. Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.
- ♦ Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou, à défaut, avec la construction principale, selon les règles concernant les murs.
  
- ♦ Elles auront une hauteur maximale de 2,60 mètres en limites de fond de parcelle et de 1,80 mètres dans les autres cas ;
- ♦ En cas de restauration d'un mur existant, la même hauteur pourra être conservée.
- ♦ Les clôtures sur rue comporteront une partie opaque d'une hauteur de 1,20 mètres au maximum. La partie supérieure devra être ajourée. Elles seront implantées de manière à assurer la continuité de la rue.
- ♦ Les hauts murs de pierre existants doivent être conservés.

**8/ Les façades commerciales**

- ♦ Les boutiques devront utiliser les mêmes revêtements et matériaux apparents que ceux des immeubles où elles s'insèrent. En outre, l'emploi du bois, du verre, des métaux, des terres cuites non émaillées sera autorisé.
  
- ♦ Les vitrines se situeront obligatoirement dans les plans verticaux parallèles ou perpendiculaires à celui de la façade de l'immeuble.

### **9/ Les dépendances**

♦ Les dépendances, hormis les abris de jardins, devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées ou accolées à la construction principale ou rattachées à elle par un élément de liaison de maçonnerie. Elles doivent, de toute manière, être traitées en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui, en dehors des toitures terrasses autorisées, devront être réalisées avec un matériau d'aspect similaire à celui de la couverture principale.

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

### **3/ Les abris de jardin devront respecter les normes suivantes :**

♦ Les toitures seront recouvertes de tuiles plates ou de matériaux de teinte et dimensions identiques, ou en bois non verni.

♦ Les murs seront en matériaux traditionnels locaux ou en parpaing recouverts d'enduit, ou en bois non verni.

## **Article UB 12 - Stationnement des véhicules**

---

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

### **1/ Il est exigé :**

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

- En deçà de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places dont une au moins en garage couvert.

- A partir de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par 30m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction + 1 place visiteurs banalisée par tranche de 300 m<sup>2</sup>.

• **Pour les constructions à usage de bureau :** une surface de stationnement au moins égale à 80% de la surface de plancher si elle est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

• **Pour les constructions à usage de commerce :** une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.

• **Pour les entrepôts :** 1 place pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2/ Pour les constructions à usage d'habitation et celles recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle et au rez-de-chaussée, à raison de :

- logements : 1,5 % de la surface de plancher et minimum 10 m<sup>2</sup>.
- autres : 1 % de la surface de plancher.

3/ Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est versé une participation pour non réalisation de places de stationnement conformément à la législation en vigueur.

### **Article UB 13 - Espaces libres – Espaces verts – Plantations**

---

- ◆ Les espaces libres des immeubles collectifs comprenant les espaces de jeux, chemins de desserte, allées etc ..., doivent être traités en espaces verts et doivent comporter au moins un arbre de moyenne tige pour 100m<sup>2</sup> de terrains.
- ◆ Les parties libres devant les constructions individuelles et les marges latérales éventuelles doivent être aménagées en espaces verts et convenablement entretenues.
- ◆ Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places, dès lors que leur superficie est supérieure à 1000m<sup>2</sup>. En outre, lorsque leur surface excède 2000m<sup>2</sup>, ils sont divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
- ◆ En tout état de cause lors d'un aménagement en zone boisée, on privilégiera le maintien des plantations existantes.
- ◆ Les haies d'essences résineuses sont interdites.

### **Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

- ◆ Le C.O.S. est limité à 1,5.
- ◆ Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements et constructions d'intérêt général.

## **Chapitre 3**

### **Dispositions applicables à la zone UC**

---

**Sur tout ou partie de cette zone s'impose(nt) une ou des servitude(s) et/ou autre(s) prescription(s) d'ordre supérieur au P.L.U., notamment :**

- **une servitude liée au patrimoine,**
- **un plan de prévention des risques d'inondation.**

**Celles-ci sont annexées au P.L.U.**

#### **Article UC 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- ↳ Les constructions à usage industriel.
- ↳ Les constructions à usage agricole.
- ↳ Les carrières, les terrains de camping et de caravanes, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les dépôts divers.
- ↳ Les parcs d'attractions.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions du P.P.R.i.

#### **Article UC 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

---

- ↳ Les dépôts de véhicules s'ils sont directement liés et nécessaires à une construction autorisée existante.
- ↳ Les entrepôts s'ils sont directement liés et nécessaires à une construction autorisée existante.
- ↳ Les abris de jardin d'une superficie maximale de 10 m<sup>2</sup> et à raison d'un seul abri par unité foncière. Les autres dépendances sont admises sur les terrains repérés au plan de zonage en tant que « terrains cultivés en zones urbaines » si leur surface ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup>.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions du P.P.R.i.

#### **Article UC 3 Accès et voiries**

---

##### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par 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. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Tous les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité de leurs usagers ainsi que celle des usagers des voies publiques.

## **2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent correspondre à la destination des constructions, présenter une largeur suffisante pour intégrer les circulations douces, et satisfaire les 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.

## **Article UC 4 - Desserte par les réseaux**

---

L'ensemble des réseaux (publics ou privés) devra présenter des caractéristiques conformes à un raccordement au réseau public.

### **1° Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2° Assainissement**

↳ **Eaux pluviales** : Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

↳ **Eaux usées** : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié. En l'absence de réseau, sont inconstructibles, les terrains dont les caractéristiques (superficie, topographie, géologie..) ne permettent pas la mise en place d'un système d'assainissement individuel que le projet de construction nécessite conformément à la réglementation en vigueur, les systèmes

d'assainissement individuels doivent être conçus de manière à permettre un raccordement ultérieur au réseau collectif.

### **3° Electricité - Téléphone**

Les branchements de la construction en électricité et téléphone seront enterrés.

## **Article UC 5 – Caractéristiques des terrains**

---

↳ **Dans le secteur UCb**, pour être constructible, un terrain doit présenter une surface minimale de 3000 m<sup>2</sup>.

## **Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

---

♦ La construction à l'alignement des voies est en règle générale obligatoire lorsque la parcelle à construire se trouve insérée entre deux parcelles déjà construites où le bâti se situe à l'alignement de la voie.

♦ La construction en recul est autorisée dans l'alignement des bâtiments existants.

## **Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

♦ Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).

♦ A défaut de jouxter la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

♦ Lorsque la construction prévue jouxte une construction existante sur la parcelle contiguë, la construction nouvelle doit être édifiée sur la limite séparative en question.

## **Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions non contiguës à usage d'habitation doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres.

## **Article UC 9 - Emprise au sol**

---

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

## **Article UC 10 - Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point le plus bas sous l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **➤ Immeubles existants :**

◆ Lorsqu'une construction se trouve entre deux constructions contiguës existantes plus hautes, les surélévations doivent respecter les conditions suivantes :

- la construction surélevée ne doit pas dépasser la hauteur générale des constructions de la rue,
- la construction surélevée doit être raccordée en volume aux héberges des immeubles voisins contigus, existants.

### **➤ Constructions neuves :**

Les constructions doivent assurer avant tout la continuité urbaine.

◆ La hauteur des constructions en bordure de la voie publique ne doit pas dépasser la hauteur générale des constructions de la rue, de façon à créer une suite homogène de constructions.

◆ Pour les constructions non implantées en front de rue, la construction ne doit dépasser ni la hauteur des bâtiments voisins existants implantés sur la rue ni la hauteur des bâtiments contigus existants.

◆ Adaptations :

- Ces hauteurs peuvent faire l'objet d'une adaptation ne dépassant pas 0,50 mètre à l'égout.

### **➤ Dépendances :**

◆ La hauteur des dépendances ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

◆ La hauteur des dépendances construites en limite séparative ne peut dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit à l'aplomb de cette limite.

- ♦ La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

## **Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions**

---

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions, leur gabarit, 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions du P.P.R.i.

### **1/ Volumes et terrassements**

- ♦ Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant le milieu environnant. Les constructions actuelles sont toutes parallèles aux voies. Aussi la façade sur rue du nouvel édifice doit être parallèle à cette voie bordant le terrain d'implantation. Les volumes doivent s'adapter au terrain naturel ainsi qu'à la végétation existante.

- ♦ Les éléments bâtis ajoutés à l'existant doivent en constituer le prolongement architectural, par l'unité d'aspect, l'harmonie des volumes et la qualité des matériaux, compatibles avec l'harmonie du site urbain.

Les volumes des extensions des maisons existantes et des dépendances (garages, celliers) doivent :

- être simples et s'intégrer dans le milieu environnant,
- s'adapter au relief du terrain et non l'inverse.

- ♦ Les surélévations autorisées ne doivent pas dénaturer les immeubles existants. Elles ne doivent pas non plus modifier sensiblement l'aspect de la rue.

### **2/ Toitures et couvertures**

- ♦ Les toitures du ou des volumes principaux seront à deux versants, ou plusieurs versants suivant la configuration de la parcelle.

- ♦ Les toitures terrasses sont autorisées uniquement à condition de qu'elles s'adaptent au terrain et qu'elles établissent une continuité architecturale avec le bâti existant.

- ♦ Les petits côtés d'un bâtiment peuvent être à pignon ou à pans coupés. Le faîtage sera toujours parallèle à la plus grande longueur du volume couvert.

➤ **Nature des couvertures**

◆ **Toitures des bâtiments existants**

L'aspect des toitures doit être similaire aux techniques, matériaux et pentes d'origine, et sauvegarder les détails particuliers lorsqu'ils existent :

- Epoque médiévale : tuile plate
- Epoque XVIIIème et XIXème siècles : tuile plate et ardoise
- Epoque XXème siècle : tuile plate, tuile mécanique, ardoise.

Les couvertures initialement en tuile mécanique peuvent être refaites à l'identique (époque de la Reconstruction : 1950)

◆ **Toitures des constructions neuves**

- ◆ Les couvertures présentant l'aspect de la tôle sont interdites. La tuile plate est recommandée, ou l'ardoise pour les réhabilitations et les constructions accompagnant un bâti principal qui comporte déjà de l'ardoise.
- ◆ Les toitures terrasses autorisées seront aménagées en jardins plantés ou gravillonnés, ou recevront des dalles de bois, si elles sont accessibles ou visibles.

◆ **Toitures des extensions**

- ◆ Les extensions seront d'aspect similaire à la construction principale.

➤ **Les lucarnes**

- ◆ Les lucarnes à créer doivent être limitées en nombre et leurs dimensions devront être compatibles avec le volume de la toiture.

➤ **Les antennes**

- ◆ Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de la rue.

### **3/ Façades et matériaux**

➤ **Restaurations**

- ◆ La restauration d'un bâtiment ancien doit tenir compte des éléments constructifs initiaux :
  - emplacement des percements,
  - proportions des ouvertures,
  - encadrement des baies (brique, pierre, béton lissé),
  - chaînes d'angles,
  - trame des menuiseries (épaisseurs, moulures, dessins des montants et traverses),
  - qualité des enduits,
  - modénatures.
- ◆ On utilisera de préférence les matériaux locaux dans leur mise en œuvre traditionnelle.
- ◆ Si le rez-de-chaussée est à usage commercial, la façade doit être traitée avec le plus grand soin : la

coupure entre les deux niveaux ne doit pas être brutale : assurer une continuité de l'enduit, des modénatures, des couleurs.

➤ **Extensions**

- ◆ Quels que soient les matériaux choisis, traditionnels ou contemporains, ils seront mis en œuvre simplement avec le souci d'harmoniser la construction nouvelle avec les constructions existantes. On utilisera de préférence les matériaux locaux dans leur mise en œuvre traditionnelle.
- ◆ Les extensions seront d'aspect similaire à la construction principale.

➤ **Constructions neuves**

- ◆ Les constructions neuves ne doivent pas dénaturer le site dans lequel elle s'inscrivent. Elles prendront en compte les volumes construits existants : respect de l'unité de la rue et de la structure parcellaire existante.
- ◆ L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourage des baies, chaînages d'angles identiques sur toutes les façades et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc...).
- ◆ De même, les dépendances devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux et coloration).

➤ **Les percements**

- ◆ Les percements doivent respecter l'ordonnance et le rythme vertical des baies des constructions composant l'alignement des façades des rues.
- ◆ Les proportions des nouveaux percements doivent tenir compte des ouvertures anciennes. Ils seront plus hauts que larges.
- ◆ En cas de nouveaux percements, les linteaux des ouvertures doivent régner à la même hauteur, pour les baies de même proportion.
- ◆ Les appuis de fenêtre saillants de part et d'autre de l'encadrement sont proscrits. Sont autorisés les appuis traités avec l'encadrement de la baie, en continuité du dessin et même matériau (brique, pierre, modénature en béton).

➤ **Coloration des façades**

- ◆ La couleur d'enduit doit tenir compte des teintes dominantes de la rue.
- ◆ Les menuiseries doivent être colorées. La couleur des volets sera en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.

➤ **Devantures de magasin**

- ◆ Les façades commerciales, y compris tout dispositif de devantures et d'enseignes, ne peuvent être

établis que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles.

◆ Lorsque le même commerce occupe plusieurs immeubles contigus, il importe que chaque immeuble conserve son individualité architecturale. L'unité de la fonction peut s'exprimer par l'homogénéité de la décoration ou des vitrines inférieures aux percements et par la répétition éventuelle des indices commerciaux.

#### **4/ Les clôtures**

- ◆ Elles auront une hauteur maximale de 1,80 mètres ;
- ◆ En cas de restauration d'un mur existant, la même hauteur pourra être conservée.
- ◆ Les clôtures sur rue comporteront une partie opaque d'une hauteur de 1,20 mètres au maximum. La partie supérieure devra être ajourée. Elles seront implantées de manière à assurer la continuité de la rue.
- ◆ Les hauts murs de pierre existants doivent être conservés.

#### **5/ Les ouvrages techniques**

- ◆ Les coffrets doivent être dissimulés en façade ou sur la clôture, par des volets en bois, après encastrement dans les murs concernés.
- ◆ Tout appareil de comptage en applique sur façade apparent est interdit.

#### **6/ Les abris de jardin devront respecter les normes suivantes :**

- ◆ Les toitures seront recouvertes de tuiles plates ou de matériaux de teinte et dimensions identiques, ou en bois non verni.
- ◆ Les murs seront en matériaux traditionnels locaux ou en parpaing recouverts d'enduit, ou en bois non verni.

## **Article UC 12 - Stationnement des véhicules**

---

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

### **1/ Il est exigé :**

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

- En deçà de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place
- A partir de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par 60m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction + 1 place visiteurs banalisée par tranche de 300 m<sup>2</sup>.

- **Pour les réhabilitations à l'identique** : aucune place n'est demandée
- **Pour les constructions à usage de bureau** : une surface de stationnement au moins égale à 80% de la surface de plancher si elle est supérieure à 100 m2.
- **Pour les constructions à usage de commerce et de restauration** : aucune place n'est demandée.
- **Pour les entrepôts** : 1 place pour 200m2 de surface de plancher.

2/ Pour les constructions à usage d'habitation et celles recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle et au rez-de-chaussée, à raison de :

- logements : 1,5 % de la surface de plancher et minimum 10 m2.
- autres : 1 % de la surface de plancher.

3/ Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est versé une participation pour non réalisation de places de stationnement conformément à la législation en vigueur.

## **Article UC 13 - Espaces libres - Espaces verts – Plantations**

---

♦ Sur les terrains repérés au plan de zonage en tant que « terrains cultivés en zones urbaines », il ne sera autorisé que les dépendances d'une surface maximale de 15 m2.

### ♦ **Habitat**

Une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher doit être aménagée en espaces verts, espaces de rencontre et aires de jeux.

♦ **Les parcs de stationnement** doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places dès lors que leur superficie est supérieure à 1000m2.

### ♦ **Les éléments paysagers remarquables**

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

## **Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

- Le C.O.S. est limité à 1,5.
- Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements et constructions d'intérêt général.

## **Chapitre 4**

### **Dispositions applicables à la zone UD**

---

**Sur tout ou partie de cette zone s'impose(nt) une ou des servitude(s) et/ou autre(s) prescription(s) d'ordre supérieur au P.L.U., notamment :**

- **une servitude liée au patrimoine,**
- **un plan de prévention des risques d'inondation.**

**Celles-ci sont annexées au P.L.U.**

#### **Article UD 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- ↳ Les constructions à usage industriel.
- ↳ Les constructions à usage agricole.
- ↳ Les carrières, les terrains de camping et de caravanes, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les dépôts divers.
- ↳ Les parcs d'attractions.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions du P.P.R.i.

#### **Article UD 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

---

- ↳ Les entrepôts s'ils sont directement liés et nécessaires à une construction autorisée existante.
- ↳ Les dépôts de véhicules s'ils sont directement liés et nécessaires à une construction autorisée existante.
- ↳ Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils aient pour objet d'améliorer la collecte, la régulation et l'évacuation des eaux de ruissellement.
- ↳ Les abris de jardin d'une superficie maximale de 10 m<sup>2</sup> et à raison d'un seul abri par unité foncière. Les autres dépendances sont admises sur les terrains repérés au plan de zonage en tant que « terrains cultivés en zones urbaines » si leur surface ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup>.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions du P.P.R.i.

## **Article UD 3 Accès et voiries**

---

### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par 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. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Tous les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité de leurs usagers ainsi que celle des usagers des voies publiques.

### **2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent correspondre à la destination des constructions, présenter une largeur suffisante pour intégrer les circulations douces, et satisfaire les 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.

## **Article UD 4 - Desserte par les réseaux**

---

L'ensemble des réseaux (publics ou privés) devra présenter des caractéristiques conformes à un raccordement au réseau public.

### **1° Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2° Assainissement**

↳ **Eaux pluviales** : Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

↳ **Eaux usées** : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié. En l'absence de réseau, sont

inconstructibles, les terrains dont les caractéristiques (superficie, topographie, géologie..) ne permettent pas la mise en place d'un système d'assainissement individuel que le projet de construction nécessite conformément à la réglementation en vigueur, les système d'assainissement individuels doivent être conçus de manière à permettre un raccordement ultérieur au réseau collectif.

### **3° Electricité - Téléphone**

Les branchements de la construction en électricité et téléphone seront enterrés.

## **Article UD 5 – Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

---

- ♦ Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 m de l'alignement des voies.
  
- ♦ Toutefois,
  - dans le cas d'une extension, il est autorisé de s'implanter dans les mêmes conditions que la construction existante ;
  - lorsque la construction à édifier s'implante sur au moins une limite séparative latérale, un recul moindre, voire l'implantation à l'alignement est autorisée ;
  - lorsque les parcelles contiguës présentent une continuité bâtie sur rue (présence d'une construction ou d'un mur ancien), l'implantation à l'alignement est autorisée.
  
- ♦ La continuité sur rue sera assurée par un mur ou une clôture.
  
- ♦ Les constructions et installations d'équipements d'intérêt général doivent être édifiées soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 1 mètre de l'alignement des voies.

## **Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- ♦ A défaut d'être implantée en limite séparative, la distance horizontale de tout point de la construction 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 points avec un minimum de 3m.

- ♦ A défaut d'être implantées en limite séparative, les constructions et installations d'équipements d'intérêt général doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 1 mètre.
- ♦ Toute construction est interdite à moins de 6m du mur d'enceinte de la prison. Aucune ouverture donnant une vue directe sur ce même mur ne sera tolérée.

## **Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions non contiguës à usage d'habitation doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6m.

## **Article UD 9 - Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface de la parcelle.

## **Article UD 10 - Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point le plus bas sous l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- ♦ La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.

**Dans le secteur UDb**, cette hauteur maximale est portée à 9 m à l'égout du toit.

- ♦ La hauteur des dépendances construites en limite séparative ne peut dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit à l'aplomb de cette limite.
- ♦ La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faitage.
- ♦ Les constructions devront tenir compte de la topographie et de l'épannelage des constructions voisines.

- ♦ Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques sont autorisées en ce qui concerne les équipements et constructions d'intérêt général.

## **Article UD 11 - Aspect extérieur des constructions**

---

- ♦ Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions, leur gabarit, 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- ♦ Les constructions et installations devront respecter les dispositions du P.P.R.i.
- ♦ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la ville et l'harmonie du paysage urbain.
- ♦ Ces règles pourront être adaptées dans le cas de construction présentant une unité architecturale de type dit contemporain.

### **1/ Sont interdits :**

- \* tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- \* l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

### **2/ Volume des constructions :**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

### **3/ Les toitures :**

- ♦ Les toitures des constructions principales seront à deux versants ou à la Mansart. Des adaptations à ces règles sont possibles en cas d'harmonisation avec les toitures contiguës existantes.
- ♦ Les couvertures présentant l'aspect de la tôle sont interdites. Les matériaux utilisés seront de forme, d'appareillage et de couleur identiques à la tuile plate, ou à l'ardoise pour les réhabilitations et les constructions accompagnant un bâti principal qui comporte déjà de l'ardoise.
- ♦ Les toitures terrasses autorisées seront aménagées en jardins plantés ou gravillonnés, ou recevront des dalles de bois, si elles sont accessibles ou visibles.

#### **4/ Ouvertures de toitures :**

Le nombre des ouvertures pratiquées dans un versant ne pourra excéder celui des baies du dernier niveau de la façade correspondante.

#### **5/ Les murs :**

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

#### **♦ Sont interdits :**

- \* les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- \* les façades de couleur blanche,
- \* la mise en peinture ou en enduit de façades en pierres apparentes,
- \* les bardages en tôle ondulée,
- \* les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- \* l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

#### **6/ Les ouvertures :**

Les ouvertures seront plus hautes que larges, à l'exception des ouvertures des rez-de-chaussée commerciaux et des portes-fenêtres.

#### **7/ Les clôtures :**

- ♦ Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et de motifs compliqués. Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.
- ♦ Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou, à défaut, avec la construction principale, selon les règles concernant les murs.
  
- ♦ Elles auront une hauteur maximale de 2,60 mètres en limites de fond de parcelle et de 1,80 mètres dans les autres cas ;
- ♦ En cas de restauration d'un mur existant, la même hauteur pourra être conservée.

- ◆ Les clôtures sur rue comporteront une partie opaque d'une hauteur de 1,20 mètres au maximum. La partie supérieure devra être ajourée. Elles seront implantées de manière à assurer la continuité de la rue.
- ◆ Les hauts murs de pierre existants doivent être conservés.

### **8/ Les façades commerciales**

- ◆ Les boutiques devront utiliser les mêmes revêtements et matériaux apparents que ceux des immeubles où elles s'insèrent. En outre, l'emploi du bois, du verre, des métaux, des terres cuites non émaillées sera autorisé.
- ◆ Les vitrines se situeront obligatoirement dans les plans verticaux parallèles ou perpendiculaires à celui de la façade de l'immeuble.

### **9/ Les dépendances**

- ◆ Les dépendances, hormis les abris de jardins, devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison de maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui, en dehors des toitures terrasses autorisées, devront être réalisées avec un matériau d'aspect similaire à celui de la couverture principale.
- ◆ Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.

### **3/ Les abris de jardin devront respecter les normes suivantes :**

- ◆ Les toitures seront recouvertes de tuiles plates ou de matériaux de teinte et dimensions identiques, ou en bois non verni.
- ◆ Les murs seront en matériaux traditionnels locaux ou en parpaing recouverts d'enduit, ou en bois non verni.

## **Article UD 12 - Stationnement des véhicules**

---

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

### **1/ Il est exigé :**

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

- En deçà de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places dont une au moins en garage couvert.
- A partir de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par 30m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction + 1 place visiteurs banalisée par tranche de 300 m<sup>2</sup>.

• **Pour les constructions à usage de bureau :** une surface de stationnement au moins égale à 80% de la surface de plancher,

• **Pour les constructions à usage de commerce :** une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.

• **Pour les entrepôts :** 1 place pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2/ Pour les constructions à usage d'habitation et celles recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle et au rez-de-chaussée, à raison de :

- logements : 1,5 % de la surface de plancher et minimum 10 m<sup>2</sup>.
- autres : 1 % de la surface de plancher.

3/ Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est versé une participation pour non réalisation de places de stationnement conformément à la législation en vigueur.

## **Article UD 13 - Espaces libres - Espaces verts – Plantations**

---

♦ Sur les terrains repérés au plan de zonage en tant que « terrains cultivés en zones urbaines », il ne sera autorisé que les dépendances d'une surface maximale de 15 m<sup>2</sup>.

♦ Toute plantation d'arbre de haute tige est interdite à moins 6m du mur d'enceinte de la prison.

♦ Les haies de clôtures seront composées d'essences non résineuses.

♦ **Habitat**

Une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher doit être aménagée en espaces verts, espaces de rencontre et aires de jeux.

♦ **Les parcs de stationnement** doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places dès lors que leur superficie est supérieure à 1000m<sup>2</sup>.

## **Article UD 14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

- ♦ Le C.O.S. est limité à 0,7.

**Dans le secteur UDb**, le C.O.S. est porté à 1.

- ♦ Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements et constructions d'intérêt général.

## Chapitre 5

### Dispositions applicables à la zone UE

---

Sur les terrains identifiés au plan de zonage comme présentant des risques liés à la présence d'anciennes carrières, toute demande d'autorisation est soumise à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- ↪ Les constructions à usage industriel.
- ↪ Les constructions à usage agricole.
- ↪ Les carrières, les terrains de camping et de caravanes, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les dépôts divers.
- ↪ Les parcs d'attractions.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions du P.P.R.i.

#### **Article UE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

---

- ↪ Les entrepôts s'ils sont directement liés et nécessaires à une construction autorisée existante.
- ↪ Les dépôts de véhicules s'ils sont directement liés et nécessaires à une construction autorisée existante.
- ↪ Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils aient pour objet d'améliorer la collecte, la régulation et l'évacuation des eaux de ruissellement.
- ↪ Les abris de jardin d'une superficie maximale de 10 m<sup>2</sup> et à raison d'un seul abri par unité foncière. Les autres dépendances sont admises sur les terrains repérés au plan de zonage en tant que « terrains cultivés en zones urbaines » si leur surface ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup>.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions du P.P.R.i.

#### **Article UE 3 Accès et voiries**

---

##### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par 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. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Tous les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité de leurs usagers ainsi que celle des usagers des voies publiques.

**Dans le secteur UEa**, la création d'accès est interdite sur la route départementale 1003.

## **2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent correspondre à la destination des constructions, présenter une largeur suffisante pour intégrer les circulations douces, et satisfaire les 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.

## **Article UE 4 - Desserte par les réseaux**

---

L'ensemble des réseaux (publics ou privés) devra présenter des caractéristiques conformes à un raccordement au réseau public.

### **1° Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2° Assainissement**

↳ **Eaux pluviales** : Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

↳ **Eaux usées** : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié. En l'absence de réseau, sont inconstructibles, les terrains dont les caractéristiques (superficie, topographie, géologie..) ne permettent pas la mise en place d'un système d'assainissement individuel que le projet de construction nécessite conformément à la réglementation en vigueur, les systèmes

d'assainissement individuels doivent être conçus de manière à permettre un raccordement ultérieur au réseau collectif.

### **3° Electricité - Téléphone**

Les branchements de la construction en électricité et téléphone seront enterrés.

## **Article UE 5 – Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

---

- ♦ Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 m de l'alignement des voies.
  
- ♦ Toutefois,
  - dans le cas d'une extension, il est autorisé de s'implanter dans les mêmes conditions que la construction existante ;
  - lorsque la construction à édifier s'implante sur au moins une limite latérale de propriété, un recul moindre, voire l'implantation à l'alignement est autorisée ;
  - lorsque les parcelles contiguës présentent une continuité bâtie sur rue (présence d'une construction ou d'un mur ancien), l'implantation à l'alignement est autorisée.
  
- ♦ La continuité sur rue sera assurée par un mur ou une clôture.
  
- ♦ Les constructions et installations d'équipements d'intérêt général doivent être édifiées soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 1 mètre de l'alignement des voies.

## **Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- ♦ A défaut d'être implantée en limite séparative, la distance horizontale de tout point de la construction 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 points avec un minimum de 4 m.
  
- ♦ A défaut d'être implantées en limite séparative, les constructions et installations d'équipements d'intérêt général doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 1 mètre.

## **Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions non contiguës à usage d'habitation doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 m.

## **Article UE 9 - Emprise au sol**

---

- ♦ L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30% de la surface de la parcelle.
- ♦ Ce coefficient est porté à 50% lorsque l'ensemble des bâtiments n'est pas affecté uniquement à l'habitation et à ses dépendances.

## **Article UE 10 - Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point le plus bas sous l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- ♦ La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit.
- ♦ La hauteur des dépendances construites en limite séparative ne peut dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit à l'aplomb de cette limite.
- ♦ La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.
- ♦ Les constructions devront tenir compte de la topographie et de l'épannelage des constructions voisines.
- ♦ Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques sont autorisées en ce qui concerne les équipements et constructions d'intérêt général.

## **Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions**

---

♦ Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions, leur gabarit, 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

♦ Les constructions et installations devront respecter les dispositions du P.P.R.i.

♦ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la ville et l'harmonie du paysage urbain.

♦ Ces règles pourront être adaptées dans le cas de construction présentant une unité architecturale de type dit contemporain.

### **1/ Sont interdits :**

- \* tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- \* l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

### **2/ Volume des constructions :**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

### **3/ Les toitures :**

♦ Les toitures des constructions principales seront à deux versants ou à la Mansart. Des adaptations à ces règles sont possibles en cas d'harmonisation avec les toitures contiguës existantes.

♦ Les couvertures présentant l'aspect de la tôle sont interdites. Les matériaux utilisés seront de forme, d'appareillage et de couleur identiques à la tuile plate, ou à l'ardoise pour les réhabilitations et les constructions accompagnant un bâti principal qui comporte déjà de l'ardoise.

♦ Les toitures terrasses autorisées seront aménagées en jardins plantés ou gravillonnés, ou recevront des dalles de bois, si elles sont accessibles ou visibles.

#### **4/ Ouvertures de toitures :**

Le nombre des ouvertures pratiquées dans un versant ne pourra excéder celui des baies du dernier niveau de la façade correspondante.

#### **5/ Les murs :**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proche. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les enduits seront de tonalité neutre en harmonie avec les maçonneries de pierre locale. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les dépendances.

#### **♦ Sont interdits :**

- \* les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- \* les façades de couleur blanche,
- \* la mise en peinture ou en enduit de façades en pierres apparentes,
- \* les bardages en tôle ondulée,
- \* les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- \* l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

#### **6/ Les ouvertures :**

Les ouvertures seront plus hautes que larges, à l'exception des ouvertures des rez-de-chaussée commerciaux et des portes-fenêtres.

#### **7/ Les clôtures :**

- ♦ Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et de motifs compliqués. Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.
- ♦ Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou, à défaut, avec la construction principale, selon les règles concernant les murs.
  
- ♦ Elles auront une hauteur maximale de 2,60 mètres en limites de fond de parcelle et de 1,80 mètres dans les autres cas ;
- ♦ En cas de restauration d'un mur existant, la même hauteur pourra être conservée.

- ♦ Les clôtures sur rue comporteront une partie opaque d'une hauteur de 1,20 mètres au maximum. La partie supérieure devra être ajourée. Elles seront implantées de manière à assurer la continuité de la rue.
- ♦ Les hauts murs de pierre existants doivent être conservés.

### **8/ Les façades commerciales**

- ♦ Les boutiques devront utiliser les mêmes revêtements et matériaux apparents que ceux des immeubles où elles s'insèrent. En outre, l'emploi du bois, du verre, des métaux, des terres cuites non émaillées sera autorisé.
- ♦ Les vitrines se situeront obligatoirement dans les plans verticaux parallèles ou perpendiculaires à celui de la façade de l'immeuble.

### **9/ Les dépendances**

- ♦ Les dépendances, hormis les abris de jardins, devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison de maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui, en dehors des toitures terrasses autorisées, devront être réalisées avec un matériau d'aspect similaire à celui de la couverture principale.
- ♦ Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.

### **3/ Les abris de jardin devront respecter les normes suivantes :**

- ♦ Les toitures seront recouvertes de tuiles plates ou de matériaux de teinte et dimensions identiques, ou en bois non verni.
- ♦ Les murs seront en matériaux traditionnels locaux ou en parpaing recouverts d'enduit, ou en bois non verni.

## **Article UE 12 - Stationnement des véhicules**

---

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

### **1/ Il est exigé :**

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

- En deçà de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places dont une au moins en garage couvert.
- A partir de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par 30m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction + 1 place visiteurs banalisée par tranche de 300 m<sup>2</sup>.

• **Pour les constructions à usage de bureau :** une surface de stationnement au moins égale à 80% de la surface de plancher,

• **Pour les constructions à usage de commerce :** une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.

• **Pour les entrepôts :** 1 place pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2/ Pour les constructions à usage d'habitation et celles recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle et au rez-de-chaussée, à raison de :

- logements : 1,5 % de la surface de plancher et minimum 10 m<sup>2</sup>.
- autres : 1 % de la surface de plancher.

3/ Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est versé une participation pour non réalisation de places de stationnement conformément à la législation en vigueur.

## **Article UE 13 - Espaces libres - Espaces verts – Plantations**

---

♦ Sur les terrains repérés au plan de zonage en tant que « terrains cultivés en zones urbaines », il ne sera autorisé que les dépendances d'une surface maximale de 15 m<sup>2</sup>.

♦ Les haies de clôtures seront composées d'essences non résineuses.

♦ **Habitat**

Une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher doit être aménagée en espaces verts, espaces de rencontre et aires de jeux.

♦ **Les parcs de stationnement** doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places dès lors que leur superficie est supérieure à 1000m<sup>2</sup>.

♦ **Les espaces boisés classés :**

Ce classement interdit, sous réserve des dispositions du code de l'Urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

- Le C.O.S. est limité à 0,4.
- ♦ Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements et constructions d'intérêt général.

## Chapitre 6

### Dispositions applicables à la zone UI

---

Sur tout ou partie de cette zone s'impose(nt) une ou des servitude(s) et/ou autre(s) prescription(s) d'ordre supérieur au P.L.U., notamment :

- un plan de prévention des risques d'inondation.

Celles-ci sont annexées au P.L.U.

#### **Article UI 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- ↳ Les dépendances des constructions à usage d'habitation.
- ↳ Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- ↳ Les équipements.
- ↳ Les constructions à usage agricole.
- ↳ Les carrières, les terrains de camping et de caravanes, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- ↳ Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sport.
- ↳ **Dans le secteur UIt**, toutes les constructions et installations à l'exception de celles autorisées par l'article UI 2.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions du P.P.R.i.

#### **Article UI 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

---

- ↳ Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des constructions et installations autorisées, dans la limite de 100 m<sup>2</sup>.
- ↳ Les constructions à usage de stationnement de véhicules si elles sont directement liées et nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- ↳ Les constructions à usage commercial.
- ↳ Les bureaux s'ils sont directement liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- ↳ **En outre, dans le secteur UIl :** Les constructions autorisées à condition qu'elles soient liées à l'équipement aéroportuaire voisin, ainsi que les aires de stationnement à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.
- ↳ **Dans le secteur UIt sont uniquement autorisées :** Les constructions et installations d'intérêt général, les constructions à usage de commerce, de bureaux et d'hébergement hôtelier

à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement, ainsi que constructions à usage de stationnement de véhicules et les aires de stationnement s'ils sont directement liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions du P.P.R.i.

## **Article UI 3 Accès et voiries**

---

### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée, qui permette l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et qui corresponde à la destination des constructions.

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

Tous les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité de leurs usagers ainsi que celle des usagers des voies publiques.

### **2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent correspondre à la destination des constructions, présenter une largeur suffisante pour intégrer les circulations douces, et satisfaire les 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.

## **Article UI 4 - Desserte par les réseaux**

---

L'ensemble des réseaux (publics ou privés) devra présenter des caractéristiques conformes à un raccordement au réseau public.

### **1° Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **2° Eau industrielle**

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

## **3° Assainissement**

↳ **Eaux pluviales** : Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

En tout état de cause, des garanties techniques doivent être données par le constructeur pour éviter que les eaux pluviales collectées par le réseau ne soient pas mises en contact avec des agents polluants de la zone industrielle.

↳ **Eaux usées** : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

## **3° Electricité - Téléphone**

Les branchements de la construction en électricité et téléphone seront enterrés.

## **Article UI 5 – Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

---

- ♦ Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies.
  
- ♦ Lorsque le projet de construction concerne l'agrandissement d'un immeuble ancien qui ne serait pas implanté selon la règle définie ci-dessus, l'extension projetée peut être édifiée en respectant le même alignement que le bâtiment d'origine.
  
- ♦ Les constructions et installations d'équipements d'intérêt général doivent être édifiées soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 1 mètre de l'alignement des voies.

- ♦ Les constructions et installations devront respecter les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

### **Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- ♦ Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 m.
- ♦ En ce qui concerne l'agrandissement d'un bâtiment ancien qui ne serait pas implanté selon la marge obligatoire, l'extension projetée peut être édifiée en respectant le même recul que le bâtiment d'origine.
- ♦ Les constructions et installations d'équipements d'intérêt général doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

### **Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

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

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

### **Article UI 9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UI 10 - Hauteur des constructions**

---

- ♦ La hauteur des bâtiments est limitée à 10 m à l'égout du toit.
- ♦ Une hauteur ponctuellement supérieure pourra être autorisée si elle est justifiée pour des raisons techniques liées à la nature de l'activité à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage soit prise en compte.

## Article UI 11 - Aspect extérieur des constructions

---

♦ Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions, leur gabarit, 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

♦ Les constructions et installations devront respecter les dispositions du P.P.R.i.

♦ Les constructions doivent présenter un aspect simple, soigné et discret, tant au point de vue des volumes, des matériaux mis en oeuvre que des coloris employés, de façon à s'intégrer au mieux dans le paysage. Les modénatures seront à l'échelle du volume.

♦ La nature des matériaux de façade doit être de bonne qualité. En couverture, sont exclus les tôles ordinaires ondulées et les papiers goudronnés.

♦ Les teintes doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles.

Les couleurs dominantes seront de tonalité sombre et neutre (exemples : gris, brun, vert foncé), avec le contre-point d'une couleur différente à choisir en fonction du logo de l'entreprise.

L'aspect du bois naturel non verni est également autorisé.

Les couleurs utilisées seront d'aspect mat.

♦ Les clôtures sur rue seront constituées soit par des haies vives (constituées d'essences non résineuses), soit par un muret (enduit sur les deux faces de coloris sable), soit par des grilles (barreaudage simple et vertical) ou grillages (mailles rectangulaires et montants métalliques), de couleur verte, doublés de haies vives. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur surface.

♦ Sur rue, les clôtures ne pourront pas dépasser 1,20m (muret) ou 1,80m (grille ou grillage) de haut ; sur les limites séparatives, elles pourront atteindre 2m10.

Dans les cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités et de leurs installations ou de la nature des matières entreposées, des clôtures plus hautes, pleines ou non, pourront être autorisées, cachées par une haie vive en limite de propriété.

♦ Les constructions et installations d'intérêt général soumises à des contraintes techniques ne sont pas assujetties à cette règle.

## **Article UI 12 - Stationnement des véhicules**

---

- ◆ Pour chaque unité foncière, 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.
- ◆ Il est exigé une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place pour 30 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage commercial.
- ◆ Pour les logements autorisés, il est exigé 1 place par construction.

## **Article UI 13 - Espaces libres - Espaces verts – Plantations**

---

- ◆ Les surfaces non construites et en particulier les marges de reculement doivent être plantées.
- ◆ Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places, dès que leur superficie excède 250m<sup>2</sup>.
- ◆ Les parcs de stationnement et les dépôts divers seront entourés soit d'écrans boisés, constitués d'essences non résineuses et comportant au moins 30% d'espèces persistantes, soit de talus plantés d'au moins 1,50m de haut. Les aires de stationnement seront, en outre, subdivisées par ces mêmes dispositifs, de manière à ne pas former un seul tenant de plus de 500m<sup>2</sup>.
- ◆ Les haies de clôtures seront constituées d'essences non résineuses et comporteront au moins 30% d'espèces persistantes.
- ◆ Les constructions et installations d'équipements d'intérêt général soumises à des contraintes techniques ne sont pas assujetties à cette règle.

## **Article UI 14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## Chapitre 7

### Dispositions applicables à la zone UZ

---

#### Article UZ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

- ↪ Les dépendances des constructions à usage d'habitation.
- ↪ Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- ↪ Les équipements.
- ↪ Les constructions à usage agricole.
- ↪ Les carrières, les terrains de camping et de caravanes, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- ↪ Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sport.
- ↪ Les dépôts de véhicules.

#### Article UZ 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

---

- ↪ Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des constructions et installations autorisées, dans la limite de 100 m<sup>2</sup>.
- ↪ Les constructions à usage de bureaux s'ils sont directement liés et nécessaires aux activités autorisées.
- ↪ Les constructions à usage commercial si elles sont d'une superficie maximale de 300 m<sup>2</sup>.
- ↪ Les constructions à usage de stationnement de véhicules s'ils sont directement liés et nécessaires aux activités autorisées.
- ↪ Les affouillements et exhaussements s'ils sont directement liés et nécessaires à des travaux de construction ou de paysagement.
- ↪ Les installations d'intérêt général à condition de ne pas compromettre de façon certaine les conditions d'environnement (vues, ensoleillement...).
- ↪ Les dépôts divers s'ils sont directement liés et nécessaires aux activités autorisées, à condition qu'ils soient ordonnancés et que des dispositifs d'écran végétal soient mis en place (cf. article 1AUI 13 ci-après).

## **Article UZ 3 Accès et voiries**

---

### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par 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. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Tous les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité de leurs usagers ainsi que celle des usagers des voies publiques.

### **2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent correspondre à la destination des constructions, présenter une largeur suffisante pour intégrer les circulations douces, et satisfaire les besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. En outre, ils devront permettre l'entrée des poids-lourds sans manœuvre excessive sur la voirie publique.

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

## **Article UZ 4 - Desserte par les réseaux**

---

L'ensemble des réseaux (publics ou privés) devra présenter des caractéristiques conformes à un raccordement au réseau public.

### **1° Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2° Eau industrielle**

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

### **3° Assainissement**

↳ **Eaux pluviales** : Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la

réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

En tout état de cause, des garanties techniques doivent être données par le constructeur pour éviter que les eaux pluviales collectées par le réseau ne soient pas mises en contact avec des agents polluants de la zone industrielle.

↳ **Eaux usées** : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **3° Electricité - Téléphone**

Les branchements de la construction en électricité et téléphone seront enterrés.

## **Article UZ 5 – Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article UZ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

- ♦ Les constructions doivent respecter une marge de recul de 70 mètres minimum par rapport à l'axe de l'autoroute A4. Cette marge de recul sera plantée suivant les indications développées dans l'article UZ 13.
- ♦ Les constructions devront respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.
- ♦ Les constructions et installations d'équipements d'intérêt général doivent être édifiées soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 1 mètre de l'alignement des voies.
- ♦ Les constructions et installations devront respecter les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

## **Article UZ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée de tout point du bâtiment à la limite séparative sera de 8 m minimum.

Les constructions et installations d'équipements d'intérêt général doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

## **Article UZ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les bâtiments pourront être contigus ou non à condition :

\* qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 6 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 6 mètres si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte
- au 1/3 de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 4 mètres, si les deux façades ne comportent pas de baies.

\* que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 4 mètres.

## **Article UZ 9 - Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75% de la surface du terrain.

## **Article UZ 10 - Hauteur des constructions**

---

La hauteur des bâtiments est limitée à 15m à l'égout du toit.

## **Article UZ 11 - Aspect extérieur des constructions**

---

♦ Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions, leur gabarit, 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **♦ Volumétrie**

♦ Les constructions présenteront un aspect volumétrique simple avec une modénature à l'échelle du volume.

♦ Le matériau de couverture, terrasse ou toiture, sera de tonalité sombre, étant exclus les tôles ordinaires ondulées et les papiers goudronnés.

♦ **Façades**

Les façades quelles qu'elles soient, seront traitées avec le plus grand soin, de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments d'une même parcelle et la qualité générales des espaces.

♦ **Sujétions particulières**

Pour les bâtiments construits entre l'autoroute et la voie primaire, les façades devront présenter une qualité de traitement adaptée à « l'effet vitrine » de la zone.

♦ **Couleurs**

Les couleurs dominantes devront essentiellement appartenir aux gammes suivantes : gris, rouge, brun, verte foncé, avec le contre-point d'une couleur différente à choisir en fonction du logo de l'entreprise. L'aspect du bois naturel non verni est également autorisé.

Les couleurs utilisées seront d'aspect mat.

♦ **Clôtures**

En cas de réalisation de clôtures sur rue, elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage doublés de haies vives. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur surface.

La hauteur des clôtures sur rue ne pourra dépasser 1m20 (muret) ou 1m80 (grille ou grillage) ; sur les limites séparatives, elles pourront atteindre 2m10.

Dans les cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités et de leurs installations ou de la nature des matières entreposées, des clôtures plus hautes, pleines ou non, pourront être autorisées, cachées par une haie vive en limite de propriété.

Les clôtures seront réalisées :

- \* par une grille à barreaudage simple et vertical de couleur verte,
- \* par un grillage à mailles rectangulaires et montants métalliques ou similaire, de couleur verte,
- \* par un muret d'une hauteur de 1.20m maximum, enduit sur les deux faces de coloris sable.

## **Article UZ 12 - Stationnement des véhicules**

---

♦ **Activités de logistique et d'entrepôts**

Les surfaces affectées au stationnement des véhicules devront être au moins égales à 10% de la surface de plancher.

♦ **Activités industrielles ou artisanales**

Les surfaces affectées au stationnement des véhicules devront être au moins égales à 20% de la surface de plancher.

♦ **Activités de bureaux**

Les surfaces affectées au stationnement des véhicules devront être au moins égales à 60% de la surface de plancher.

♦ **Hôtels**

Les surfaces affectées au stationnement des véhicules devront être au moins égales à 60% de la surface de plancher. Par ailleurs une aire permettant le stationnement momentané des autocars devra être réalisée.

## **Article UZ 13 - Espaces libres - Espaces verts – Plantations**

---

♦ Les espaces libres des constructions, hors les voies d'accès, les cours de service et les aires de stationnement, devront être plantés et traités en espaces paysagers. Ces espaces paysagers représenteront au minimum 15% de la surface de la parcelle.

♦ Les autres espaces libres seront plantés et engazonnés. Il y a lieu de diversifier les traitements : espaces composés, bouquets d'arbres formant de petits boqueteaux, espaces engazonnés clairsemés d'essences ornementales, alignements de haute tige.

♦ Ces espaces plantés comporteront au minimum un arbre de grand développement pour 300 m<sup>2</sup> (on entend par grand développement des sujets qui dépassent 7m à l'âge adulte). Ils devront par ailleurs avoir une hauteur minimum de 2m sous couronne au moment de leur plantation.

♦ Des espaces strictement engazonnés sont admis (sans qu'ils puissent se généraliser sur l'ensemble des extérieurs d'un lot) s'ils ont pour effet d'accompagner partiellement une architecture ou un évènement extérieur (sculpture, fontaine...).

### **♦ Composition des espaces**

- ♦ La marge de recul de l'autoroute A4 sera traitée en pelouse continue, ponctuée de bouquets d'arbres et de haies taillées, évoquant le vignoble champenois. Le stationnement des véhicules est interdit dans cette zone.
  
- ♦ Les parcs de stationnement et les dépôts divers seront entourés soit d'écrans boisés, constitués d'essences non résineuses et comportant au moins 30% d'espèces persistantes, soit de talus plantés d'au moins 1,50m de haut. Les aires de stationnement seront, en outre, subdivisées par ces mêmes dispositifs, de manière à ne pas former un seul tenant de plus de 500m<sup>2</sup>.
  
- ♦ Les haies de clôtures seront constituées d'essences non résineuses et comporteront au moins 30% d'espèces persistantes. On pourra se référer à la liste jointe en annexe.

En outre,

- les parcs de stationnement seront plantés à raison d'un arbre pour 4 places de parking,
- les haies de clôture des parcs de stationnement auront une hauteur minimum de 1,60m sur le domaine public,
- les haies de clôture des dépôts divers auront une hauteur minimum de 2m, seront suffisamment larges pour occulter les vues et comporteront au moins 70% de persistants.

### **Article UZ 14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## **Titre III / Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

### **Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 1AU**

---

#### **Article 1AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

---

- ↪ Les constructions à usage industriel.
- ↪ Les constructions à usage agricole.
- ↪ Les carrières, les terrains de camping et de caravanes, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les dépôts divers.
- ↪ Les parcs d'attractions.

#### **Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

---

- ↪ Les constructions à usage commercial d'une superficie maximale de 300 m<sup>2</sup>.
- ↪ Les entrepôts s'ils sont directement liés et nécessaires à une construction autorisée existante.
- ↪ Les dépôts de véhicules s'ils sont directement liés et nécessaires à une construction autorisée existante.
- ↪ Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils aient pour objet d'améliorer la collecte, la régulation et l'évacuation des eaux de ruissellement.
- ↪ Les abris de jardin d'une superficie maximale de 10 m<sup>2</sup> et à raison d'un seul abri par unité foncière.

Toute construction devra être raccordable directement aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de voirie, d'électricité, de défense incendie existants ou dont la réalisation est prévue.

Les constructions et installations devront respecter les Orientations d'Aménagement n°1 et n°2.

## **Article 1AU 3 Accès et voiries**

---

### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par 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. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Tous les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité de leurs usagers ainsi que celle des usagers des voies publiques.

Les constructions et installations devront respecter l'Orientation d'Aménagement n°1.

**Dans le secteur 1AUc**, la création d'accès est interdite sur les routes départementales 1003 et 969.

### **2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent correspondre à la destination des constructions, présenter une largeur suffisante pour intégrer les circulations douces, et satisfaire les 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.

## **Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux**

---

L'ensemble des réseaux (publics ou privés) devra présenter des caractéristiques conformes à un raccordement au réseau public.

### **1° Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2° Assainissement**

↳ **Eaux pluviales** : Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

↳ **Eaux usées :** Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire. L'évacuation des eaux usées peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié. En l'absence de réseau, sont inconstructibles, les terrains dont les caractéristiques (superficie, topographie, géologie..) ne permettent pas la mise en place d'un système d'assainissement individuel que le projet de construction nécessite conformément au règlement sanitaire, les systèmes d'assainissement individuels doivent être conçus de manière à permettre un raccordement ultérieur au réseau collectif.

### **3° Electricité - Téléphone**

Les branchements de la construction en électricité et téléphone seront enterrés.

## **Article 1AU 5 – Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

---

- ♦ Sauf à s'implanter sur la limite d'emprise de la voie et sauf contraintes topographiques justifiées, les constructions devront respecter un recul d'au moins 3 m de la limite d'emprise de la voie.
- ♦ Les constructions et installations devront respecter l'Orientation d'Aménagement n°2.
- ♦ En outre, **dans le secteur 1AUc**, les constructions devront respecter un recul maximum de 25 m par rapport à la limite d'emprise de voie. Elles devront également respecter le recul graphique figuré au plan de zonage.

## **Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- ♦ A défaut de jouxter la ou les limites séparatives de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

## **Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

♦ **Dans le secteur 1AUc**, la distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres. En outre, entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies, cette distance ne sera pas inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies.

♦ **Dans le restant de la zone 1AU**, la distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

## **Article 1AU 9 - Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface de la parcelle.

## **Article 1AU 10 - Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point le plus bas sous l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

♦ La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit.

**Dans le secteur 1AUd**, cette hauteur maximale est limitée à 7 m à l'égout du toit.

♦ La hauteur des dépendances construites en limite séparative ne peut dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit à l'aplomb de cette limite.

♦ La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faitage.

♦ Les constructions devront tenir compte de la topographie et de l'épannelage des constructions voisines.

♦ Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques sont autorisées en ce qui concerne les équipements et constructions d'intérêt général.

- ♦ Les constructions et installations devront respecter l'Orientation d'Aménagement n°1.

## **Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions**

---

♦ Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions, leur gabarit, 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

♦ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la ville et l'harmonie du paysage urbain.

♦ Ces règles pourront être adaptées dans le cas de construction présentant une unité architecturale de type dit contemporain.

### **1/ Sont interdits :**

- \* tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- \* l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

### **2/ Volume des constructions :**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

### **3/ Les toitures :**

- ♦ Les toitures des constructions principales seront à deux versants ou à la Mansart. Des adaptations à ces règles sont possibles en cas d'harmonisation avec les toitures contiguës existantes.
- ♦ Les couvertures présentant l'aspect de la tôle sont interdites. Les matériaux utilisés seront de forme, d'appareillage et de couleur identiques à la tuile plate, ou à l'ardoise pour les réhabilitations et les constructions accompagnant un bâti principal qui comporte déjà de l'ardoise.
- ♦ Les toitures terrasses autorisées seront aménagées en jardins plantés ou gravillonnés, ou recevront des dalles de bois, si elles sont accessibles ou visibles.

#### **4/ Ouvertures de toitures :**

Le nombre des ouvertures pratiquées dans un versant ne pourra excéder celui des baies du dernier niveau de la façade correspondante.

#### **5/ Les murs :**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proche. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les enduits seront de tonalité neutre en harmonie avec les maçonneries de pierre locale. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les dépendances.

#### **♦ Sont interdits :**

- \* les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- \* les façades de couleur blanche,
- \* la mise en peinture ou en enduit de façades en pierres apparentes,
- \* les bardages en tôle ondulée,
- \* les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- \* l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

#### **6/ Les ouvertures :**

Les ouvertures seront plus hautes que larges, à l'exception des ouvertures des rez-de-chaussée commerciaux et des portes-fenêtres.

#### **7/ Les clôtures :**

- ♦ Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et de motifs compliqués. Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.
- ♦ Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou, à défaut, avec la construction principale, selon les règles concernant les murs.
  
- ♦ Elles auront une hauteur maximale de 2,60 mètres en limites de fond de parcelle et de 1,80 mètres dans les autres cas ;
- ♦ En cas de restauration d'un mur existant, la même hauteur pourra être conservée.

- ◆ Les clôtures sur rue comporteront une partie opaque d'une hauteur de 1,20 mètres au maximum. La partie supérieure devra être ajourée. Elles seront implantées de manière à assurer la continuité de la rue.
- ◆ Les hauts murs de pierre existants doivent être conservés.

### **8/ Les façades commerciales**

- ◆ Les boutiques devront utiliser les mêmes revêtements et matériaux apparents que ceux des immeubles où elles s'insèrent. En outre, l'emploi du bois, du verre, des métaux, des terres cuites non émaillées sera autorisé.
- ◆ Les vitrines se situeront obligatoirement dans les plans verticaux parallèles ou perpendiculaires à celui de la façade de l'immeuble.

### **9/ Les dépendances**

- ◆ Les dépendances, hormis les abris de jardins, devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison de maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui, en dehors des toitures terrasses autorisées, devront être réalisées avec un matériau d'aspect similaire à celui de la couverture principale.
- ◆ Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.

### **3/ Les abris de jardin devront respecter les normes suivantes :**

- ◆ Les toitures seront recouvertes de tuiles plates ou de matériaux de teinte et dimensions identiques, ou en bois non verni.
- ◆ Les murs seront en matériaux traditionnels locaux ou en parpaing recouverts d'enduit, ou en bois non verni.

## **Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules**

---

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

### **1/ Il est exigé :**

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

- En deçà de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places dont une au moins en garage couvert.
- A partir de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par 30m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction + 1 place visiteurs banalisée par tranche de 300 m<sup>2</sup>.

• **Pour les constructions à usage de bureau** : une surface de stationnement au moins égale à 80% de la surface de plancher,

• **Pour les constructions à usage de commerce** : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.

• **Pour les entrepôts** : 1 place pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2/ Pour les constructions à usage d'habitation et celles recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle et au rez-de-chaussée, à raison de :

- logements : 1,5 % de la surface de plancher et minimum 10 m<sup>2</sup>.
- autres : 1 % de la surface de plancher.

3/ Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est versé une participation pour non réalisation de places de stationnement conformément à la législation en vigueur.

## **Article 1AU 13 - Espaces libres - Espaces verts – Plantations**

---

♦ Les haies de clôtures seront composées d'essences non résineuses.

♦ **Habitat**

Une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher doit être aménagée en espaces verts, espaces de rencontre et aires de jeux.

♦ **Les parcs de stationnement** doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places dès lors que leur superficie est supérieure à 1000m<sup>2</sup>.

Ils seront entourés soit d'écrans boisés, constitués d'essences non résineuses et comportant au moins 30% d'espèces persistantes, soit de talus plantés d'au moins 1,50m de haut, et seront subdivisées par ces mêmes dispositifs, de manière à ne pas former un seul tenant de plus de 500m<sup>2</sup>.

♦ Les constructions et installations devront respecter l'Orientation d'Aménagement n°2.

## **Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

- **Dans le secteur 1AUd**, le C.O.S. est limité à 0,7.
  
- **Dans le restant de la zone 1AU**, le C.O.S. est limité à 1.
  
- ♦ Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements et constructions d'intérêt général.

## Chapitre 2

### Dispositions applicables à la zone 1AUI

#### **Article 1AUI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- ↳ Les dépendances des constructions à usage d'habitation.
- ↳ Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- ↳ Les constructions à usage agricole à l'exception de celles autorisées par l'article 1AUI 2.
- ↳ Les équipements.
- ↳ Les carrières, les terrains de camping et de caravanes, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- ↳ Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sport.
- ↳ Les dépôts de véhicules.
- ↳ **En outre, dans le secteur 1AUI a :** Les constructions à usage industriel.
- ↳ **Dans le secteur 1AUI e, sont interdites :** toute construction ou installation non visée à l'article 1AUI 2.

#### **Article 1AUI 2 Occupations ou utilisations du sol admis sous conditions**

---

- ↳ Les constructions à usage commercial si elles sont d'une superficie maximale de 300 m<sup>2</sup>.
- ↳ Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des constructions et installations autorisées, dans la limite de 100 m<sup>2</sup>.
- ↳ Les constructions à usage de bureaux si elles sont directement liées et nécessaires aux activités autorisées.
- ↳ Les constructions à usage de stationnement de véhicules si elles sont directement liées et nécessaires aux activités autorisées.
- ↳ Les affouillements et exhaussements s'ils sont directement liés et nécessaires à des travaux de construction ou de paysagement.
- ↳ Les installations d'intérêt général à condition de ne pas compromettre de façon certaine les conditions d'environnement (vues, ensoleillement...).
- ↳ Les dépôts divers s'ils sont directement liés et nécessaires aux activités autorisées à condition qu'ils soient ordonnancés et que des dispositifs d'écran végétal soient mis en place (cf. article 1AUI 13 ci-après).
- ↳ **En outre, dans le secteur 1AUI a :** Les constructions à usage agricole à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

↳ **Dans le secteur 1AUI e sont uniquement autorisés :** Les constructions et installations d'intérêt général, les équipements, les aires de stationnement et les aires de jeux à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement, ainsi que les constructions à usage de bureaux si elles sont directement liées et nécessaires aux activités autorisées.

## **Article 1AUI 3 Accès et voiries**

---

### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée, qui permette l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et qui corresponde à la destination des constructions.

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

Tous les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité de leurs usagers ainsi que celle des usagers des voies publiques.

### **2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent correspondre à la destination des constructions, présenter une largeur suffisante pour intégrer les circulations douces, et satisfaire les besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. En outre, ils devront permettre la circulation des poids-lourds sans manœuvre excessive sur la voie.

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

## **Article 1AUI 4 - Desserte par les réseaux**

---

L'ensemble des réseaux (publics ou privés) devra présenter des caractéristiques conformes à un raccordement au réseau public.

### **1° Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **2° Eau industrielle**

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

## **3° Assainissement**

↳ **Eaux pluviales** : Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

En tout état de cause, des garanties techniques doivent être données par le constructeur pour éviter que les eaux pluviales collectées par le réseau ne soient pas mises en contact avec des agents polluants de la zone industrielle.

↳ **Eaux usées** : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

## **3° Electricité - Téléphone**

Les branchements de la construction en électricité et téléphone seront enterrés.

## **Article 1AUI 5 – Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article 1AUI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

---

Les constructions devront respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 m.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

## **Article 1AUI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

La distance comptée de tout point du bâtiment à la limite séparative sera de 8 m minimum.

## **Article 1AUI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les bâtiments pourront être contigus ou non à condition :

\* qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 6 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 6 mètres si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte
- au 1/3 de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 4 mètres, si les deux façades ne comportent pas de baies.

\* que la plus courte distance entre deux bâtiments soit supérieure à 4 mètres.

## **Article 1AUI 9 - Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75% de la surface de la parcelle.

## **Article 1AUI 10 - Hauteur des constructions**

---

♦ La hauteur des bâtiments est limitée à 15 m à l'égout du toit.

♦ **En 1AUI a, 1AUI b et 1AUI e :** La hauteur des bâtiments est limitée à 10 m à l'égout du toit. Une hauteur supérieure ponctuelle pourra être autorisée si elle est justifiée pour des raisons techniques liées à la nature de l'activité à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage soit prise en compte.

## **Article 1AUI 11 - Aspect extérieur des constructions**

---

♦ Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions, leur gabarit, 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **♦ Volumétrie**

Les constructions présenteront un aspect volumétrique simple avec une modénature à l'échelle du

volume.

#### **◆ Toitures**

Le matériau de couverture, terrasse ou toiture, sera de tonalité sombre, étant exclus les tôles ordinaires ondulées et les papiers goudronnés.

#### **◆ Façades**

Toutes les façades seront traitées avec le plus grand soin, de manière homogène pour tous les bâtiments d'une même parcelle.

#### **◆ Sujétions particulières**

Pour les bâtiments construits entre l'autoroute et la voie primaire, les façades devront présenter une qualité de traitement adaptée à « l'effet vitrine » de la zone.

#### **◆ Couleurs**

Les couleurs dominantes seront de tonalité sombre et neutre (exemples : gris, brun, vert foncé), avec le contre-point d'une couleur différente à choisir en fonction du logo de l'entreprise.

L'aspect du bois naturel non verni est également autorisé.

Les couleurs utilisées seront d'aspect mat.

#### **◆ Clôtures**

Les clôtures sur rue seront constituées soit par des haies vives (constituées d'essences non résineuses), soit par un muret (enduit sur les deux faces de coloris sable), soit par des grilles (barreaudage simple et vertical) ou grillages (mailles rectangulaires et montants métalliques), de couleur verte, doublés de haies vives. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur surface.

Sur rue, leur hauteur ne pourra dépasser 1,20m (muret) ou 1,80m (grille ou grillage) ; sur les limites séparatives, elles pourront atteindre 2m10.

Dans les cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités et de leurs installations ou de la nature des matières entreposées, des clôtures plus hautes, pleines ou non, pourront être autorisées, cachées par une haie vive en limite de propriété.

## **Article 1AUI 12 - Stationnement des véhicules**

---

#### **◆ Activités de logistique et d'entrepôts**

Les surfaces affectées au stationnement des véhicules devront être au moins égales à 10% de la surface de plancher.

♦ **Activités industrielles ou artisanales**

Les surfaces affectées au stationnement des véhicules devront être au moins égales à 20% de la surface de plancher.

♦ **Activités de bureaux**

Les surfaces affectées au stationnement des véhicules devront être au moins égales à 60% de la surface de plancher.

♦ **Hôtels**

Les surfaces affectées au stationnement des véhicules devront être au moins égales à 60% de la surface de plancher. Par ailleurs une aire permettant le stationnement momentané des autocars devra être réalisée.

## **Article 1AUI 13 - Espaces libres - Espaces verts – Plantations**

---

♦ Les espaces libres des constructions, hors les voies d'accès, les cours de service et les aires de stationnement, devront être plantés et traités en espaces paysagers. Ces espaces paysagers représenteront au minimum 15% de la surface de la parcelle.

♦ Les autres espaces libres, y compris les abords de la RD1, seront plantés et engazonnés. Il y a lieu de diversifier les traitements : espaces composés, bouquets d'arbres formant de petits boqueteaux, espaces engazonnés clairsemés d'essences ornementales, alignements de haute tige.

♦ Ces espaces plantés comporteront au minimum un arbre de grand développement pour 300 m<sup>2</sup> (on entend par grand développement des sujets qui dépassent 7m à l'âge adulte). Ils devront par ailleurs avoir une hauteur minimum de 2m sous couronne au moment de leur plantation.

♦ Des espaces strictement engazonnés sont admis (sans qu'ils puissent se généraliser sur l'ensemble des extérieurs d'un lot) s'ils ont pour effet d'accompagner partiellement une architecture ou un évènement extérieur (sculpture, fontaine...).

♦ **Composition des espaces**

♦ Les abords de la RD1 seront traités en pelouse continue, ponctuée de bouquets d'arbres et de haies taillées, évoquant le vignoble champenois. Le stationnement des véhicules est interdit dans cette zone.

- ◆ Les parcs de stationnement et les dépôts divers seront entourés soit d'écrans boisés, constitués d'essences non résineuses et comportant au moins 30% d'espèces persistantes, soit de talus plantés d'au moins 1,50m de haut. Les aires de stationnement seront, en outre, subdivisées par ces mêmes dispositifs, de manière à ne pas former un seul tenant de plus de 500m<sup>2</sup>.
  
- ◆ Les haies de clôtures seront constituées d'essences non résineuses et comporteront au moins 30% d'espèces persistantes. On pourra se référer à la liste jointe en annexe.

En outre,

- les parcs de stationnement seront plantés à raison d'un arbre pour 4 places de parking,
- les haies de clôture des parcs de stationnement auront une hauteur minimum de 1,60m sur le domaine public,
- les haies de clôture des dépôts divers auront une hauteur minimum de 2m, seront suffisamment larges pour occulter les vues et comporteront au moins 70% de persistants.

### **Article 1AUI 14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

- ◆ Le C.O.S. est limité à 1.
  
- ◆ Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements et constructions d'intérêt général.

## **Chapitre 3**

### **Dispositions applicables à la zone 2 AU**

---

La zone 2 AU n'est urbanisable qu'après mise en place d'une procédure d'urbanisme spécifique.

#### **Article 2AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

---

↳ Toute construction ou installation non autorisée à l'article 2AU 2.

#### **Article 2AU 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

---

↳ L'extension des constructions existantes qui ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

↳ Les installations d'intérêt général.

#### **Article 2AU 3 Accès et voiries**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux**

---

Il n'est pas fixé de règle

#### **Article 2AU 5 – Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

---

Les occupations du sol autorisées devront s'implanter à l'alignement ou en recul maximum de 50 mètres.

#### **Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les occupations du sol autorisées devront s'implanter en limite ou en retrait maximum de 50 mètres des limites séparatives.

#### **Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article 2AU 9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article 2AU 10 - Hauteur des constructions**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article 2AU 12 - Stationnement des véhicules**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article 2AU 13 - Espaces libres - Espaces verts - Plantations**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

**Sur tout ou partie de cette zone s'impose(nt) une ou des servitude(s) et/ou autre(s) prescription(s) d'ordre supérieur au P.L.U., notamment :**

- **un plan de prévention des risques d'inondation.**

**Celles-ci sont annexées au P.L.U.**

### **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- ↳ Toute construction ou installation non visée à l'article A 2.

### **Article A 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

---

- ↳ Les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- ↳ Les aires de stationnements, à condition qu'elles soient non imperméabilisées.
- ↳ Les constructions et installations d'intérêt général ne présentant pas d'incompatibilité de voisinage avec les activités agricoles.
- ↳ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés aux occupations du sol admises dans la zone.
- ↳ **Dans le secteur Av sont uniquement autorisés :** Les constructions et installations d'intérêt général ne présentant pas d'incompatibilité de voisinage avec les activités agricoles, ainsi que les abris viticoles d'une superficie maximale de 10 m<sup>2</sup> et à raison d'un seul abri par unité foncière.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions du P.P.R.i.

### **Article A 3 Accès et voiries**

---

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée, qui permette l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et qui corresponde à la destination des constructions.

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

Tous les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité de leurs usagers ainsi que celle des usagers des voies publiques.

## **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

---

### **1° Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise sous réserve des règlements en vigueur.

### **2° Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. En cas d'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en la matière est admis, l'évacuation des eaux usées, non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **3° Electricité - Téléphone**

Tous travaux de branchement à un réseau basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

## **Article A 5 – Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

---

- ♦ Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, toute construction doit respecter un recul minimum de :
  - \* 50m de l'axe de l'A4, de la RD1003 et RD1,
  - \* 15m de l'axe des Routes Départementales,
  - \* 10m de l'axe des autres voies. Des adaptations seront possibles compte tenu de l'importance de la voie ainsi que de la nature de la construction à édifier.
  
- ♦ Les constructions et installations d'équipements d'intérêt général doivent être édifiées soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 1 mètre de l'alignement des voies.

- ♦ Les constructions et installations devront respecter les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

### **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- ♦ A défaut d'être implantée en limite séparative, toute construction doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3m.
- ♦ A défaut d'être implantées en limite séparative, les constructions et installations d'équipements d'intérêt général doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 1 mètre.

### **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions non contiguës doivent réserver entre elles un espace libre d'au moins 5m.

### **Article A 9 - Emprise au sol**

---

Dans le secteur Av, les abris viticoles autorisés sont limités à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à raison d'un seul abri par unité foncière.

### **Article A 10 - Hauteur des constructions**

---

- ♦ La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7m à l'égout des toitures.
- ♦ La hauteur à l'égout de toiture des autres constructions autorisées ne peut excéder 10 m ; toutefois des dépassements pour raisons techniques peuvent être accordés sous réserve d'intégration au site.
- ♦ Les constructions et installations d'équipements d'intérêt général soumises à des contraintes techniques ne sont pas assujetties à cette règle.
- ♦ **Dans le secteur Av**, la hauteur des abris viticoles, seuls autorisés, est limitée à 3 mètres maximum au faitage.

## **Article A 11 - Aspect extérieur des constructions**

---

- ♦ Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions, leur gabarit, 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
  
- ♦ Les constructions et installations devront respecter les dispositions du P.P.R.i.
  
- ♦ A défaut d'usage de matériaux traditionnels, les teintes des matériaux utilisés en couverture et en façade devront s'harmoniser avec le paysage environnant jusqu'à assurer un certain mimétisme.
  
- ♦ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.
  
- ♦ Les clôtures doivent avoir un caractère simple, constituées par une haie vive (d'essences non résineuses) doublée ou non, à l'intérieur de la propriété d'un grillage et s'intégrant au paysage.
  
- ♦ Les constructions à caractère technique doivent respecter les principes de base suivants :
  - \* simplicité des lignes,
  - \* légèreté des structures,
  - \* unité de matériaux.
  
- ♦ **Dans le secteur Av, les abris viticoles devront respecter les normes suivantes :**
  - ♦ Pas de fenêtre,
  - ♦ Les toitures seront recouvertes de tuiles plates ou de matériaux de teinte et dimensions identiques, ou en bois non verni.
  - ♦ Les murs seront en matériaux traditionnels locaux ou en parpaing recouverts d'enduit, ou en bois non verni.

## **Article A 12 - Stationnement des véhicules**

---

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

## **Article A 13 - Espaces libres - Espaces verts - Plantations**

---

### **♦ Les espaces boisés classés :**

Ce classement interdit, sous réserve des dispositions du code de l'Urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

♦ Des plantations d'accompagnement (d'essences non résineuses) seront obligatoires pour toutes les nouvelles constructions.

♦ Les constructions et installations d'équipements d'intérêt général soumises à des contraintes techniques ne sont pas assujetties à cette règle.

## **Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

Il n'est pas fixé de COS.

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

**Sur tout ou partie de cette zone s'impose(nt) une ou des servitude(s) et/ou autre(s) prescription(s) d'ordre supérieur au P.L.U., notamment :**

- **une servitude liée au patrimoine,**
- **un plan de prévention des risques d'inondation.**

**Celles-ci sont annexées au P.L.U.**

Sur les terrains identifiés au plan de zonage comme présentant des risques de mouvement de terrain, toute demande d'autorisation est soumise à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

### **Article N 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites**

---

↳ Toute construction ou installation non visée à l'article N 2.

### **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

---

↳ Les constructions et installations d'intérêt général à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

↳ Les aires de stationnements, à condition qu'elles soient non imperméabilisées.

↳ Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement.

Ainsi que, et uniquement en Nh, les extensions des constructions existantes à usage d'habitation avec un maximum de 20 % par rapport à la surface existante à la date d'approbation du P.L.U.

Ainsi que, et uniquement en Nj, les abris de jardins d'une superficie maximale de 10 m<sup>2</sup> et à raison d'un seul abri par unité foncière.

Ainsi que, et uniquement en Na, les constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le site,

Ainsi que, et uniquement en Ni, les installations liées à l'activité du golf à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le site.

Dans l'ensemble de la zone N, les constructions et installations devront respecter les dispositions du P.P.R.i.

### **Article N 3 Accès et voiries**

---

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée, qui permette l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et qui corresponde à la destination des constructions.

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

Tous les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité de leurs usagers ainsi que celle des usagers des voies publiques. A ce titre, les nouveaux accès sur la RD1 sont interdits.

### **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

---

L'ensemble des réseaux (publics ou privés) devra présenter des caractéristiques conformes à un raccordement au réseau public.

#### **1° Eau potable**

Toute construction ou installations qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise sous réserve des règlements en vigueur.

#### **2° Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. En cas d'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en la matière est admis, l'évacuation des eaux usées, non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite

#### **3° Eaux pluviales**

Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

## **Article N 5 – Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

---

- ♦ Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, toute construction doit respecter un recul minimum de :
  - \* 50m de l'axe de l'A4, R1003 et RD1,
  - \* 15m de l'axe des Routes Départementales,
  - \* 10m de l'axe des autres voies.

Des adaptations seront possibles compte tenu de l'importance de la voie ainsi que de la nature de la construction à édifier.

- ♦ Les constructions et installations d'équipements d'intérêt général doivent être édifiées soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 1 mètre de l'alignement des voies.
- ♦ Les constructions et installations devront respecter les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

## **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- ♦ A défaut d'être implantée en limite séparative, toute construction doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3m.
- ♦ A défaut d'être implantées en limite séparative, les constructions et installations d'équipements d'intérêt général doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 1 mètre.

## **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non fixé.

## **Article N 9 - Emprise au sol**

---

Dans le secteur Na, l'emprise au sol est limitée à 50%.

Dans le secteur NI, l'emprise au sol est limitée à 100 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Nj, les abris de jardin autorisés sont limités à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à raison d'un seul abri par unité foncière.

## **Article N 10 - Hauteur des constructions**

---

♦ La hauteur maximale des constructions et installations ne doit pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit. Une hauteur plus élevée pourra éventuellement être autorisée sous réserve d'être expressément justifiée par une meilleure intégration dans le paysage.

♦ Les constructions et installations d'équipements d'intérêt général soumises à des contraintes techniques ne sont pas assujetties à cette règle.

♦ **Dans le secteur Nj**, la hauteur des abris autorisés est limitée à 3 mètres au faîtage.

## **Article N 11 - Aspect extérieur des constructions**

---

♦ Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions, leur gabarit, 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

♦ Les constructions et installations devront respecter les dispositions du P.P.R.i.

♦ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

- ◆ Sont interdits, les surfaces réfléchissantes ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...
- ◆ Les revêtements de façade doivent être de tonalité neutre, couleur pierre locale, se rapprochant des ocres légers, ou présenter l'aspect du bois non verni.
- ◆ Les toitures à deux pentes doivent être d'une inclinaison comprise entre 45° et 55° et arasées aux murs pignons.
- ◆ Les toitures peuvent comporter des croupes à condition que la longueur au faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de façade avec au minimum 6m.
- ◆ A défaut d'usage de matériaux traditionnels, les teintes des enduits et matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage environnant jusqu'à assurer un certain mimétisme.
- ◆ Les clôtures doivent avoir un caractère simple, constituées par une haie vive (d'essences non résineuses) doublée ou non, à l'intérieur de la propriété d'un grillage et s'intégrant au paysage.
- ◆ **Dans le secteur Nj, les abris devront respecter les normes suivantes :**
  - ◆ Les toitures seront recouvertes de tuiles plates ou de matériaux de teinte et dimensions identiques, ou en bois non verni.
  - ◆ Les murs seront en matériaux traditionnels locaux ou en parpaing recouverts d'enduit, ou en bois non verni.

## **Article N 12 - Stationnement des véhicules**

---

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

## **Article N 13 - Espaces libres - Espaces verts - Plantations**

---

### ◆ **Les espaces boisés classés :**

Ce classement interdit, sous réserve des dispositions du code de l'Urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- ♦ Les aires de stationnement autorisées doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux places de stationnement.
- ♦ Pour les terrains de camping ou de caravaning, il sera planté deux arbres de haute tige par emplacement, une haie rustique d'au moins 1,50m de hauteur formant écran sera plantée tous les quatre emplacements, au moins. Dans les terrains d'une superficie supérieure à 1ha, au moins 10% du terrain seront aménagés en espaces verts plantés.

### **Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

Non fixé.

## **Annexe**

### **Prescriptions concernant les antennes -relais**

**Les antennes –relais devront observer les précautions suivantes :**

- Intensité du rayonnement : 0,6 V/m maximum.
- Distance d'implantation par rapport aux hôpitaux, écoles, collèges, lycées, crèches : 100m minimum.
- Distance d'implantation par rapport à l'habitat : 500m minimum.
- Hauteur : 9m maximum.

**Rappel de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.