

Commune de Billy-sur-Aisne (02)

Modification simplifiée n°2022-n°1  
du Plan Local d'Urbanisme

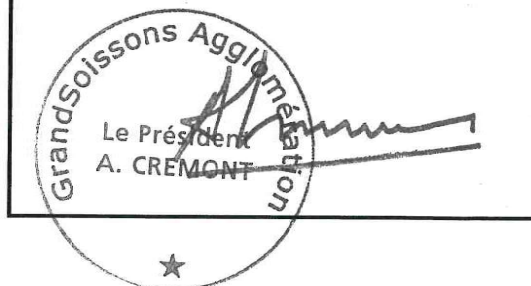
**Règlement de la zone UI**  
**Après modification**

Document n°2

"Vu pour être annexé  
à la délibération du  
24 novembre 2022

approuvant la procédure de  
modification simplifiée  
du Plan Local d'Urbanisme "

Cachet et Signature  
du Président de GrandSoissons  
Agglomération :



# SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	9
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	21
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	33
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES ZONES.....	39
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU.....	40
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU.....	50
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	53
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	58
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES A CONSERVER.....	63
TITRE V - ANNEXES.....	69
Installations classées pour la protection de l'Environnement.....	70

VOIRIE COMMUNALE.....	72
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	73
REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL .....	75

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

## Article 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de BILLY-SUR-AISNE tel qu'il existe à la date de publication du P.L.U..

## Article 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

I - Se superposent, entre autres, les dispositions ci après du Code de l'Urbanisme qui restent applicables :

A. Les règles générales de l'urbanisme fixées :

1°. Par les articles R.111-2, R.111-3-2, R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21, qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, dans les buts suivants :

- salubrité ou sécurité (article R.111-2)
- conservation du patrimoine (article R.111-3-2)
- desserte par la voirie (article R.111-4)
- protection de l'environnement (article R.111-14-2)
- aménagement du territoire (article R.111-15)
- protection des paysages naturels et urbains (article R.111-21)

B. Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 et L.313-2 (alinéa 2), qui permettent d'opposer le sursis à statuer :

- pour des travaux à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique (article L.111-9)
- pour des travaux susceptibles de rendre plus onéreuse
  - soit l'exécution de travaux publics (article L.111-10)
  - soit l'exécution du futur plan, en cas de révision (article L.123-6)
- pour des travaux ayant pour effet de modifier l'état des immeubles situés à l'intérieur de secteurs en passe d'être déclarés « secteurs sauvegardés » (article L.313-2, alinéa 2).

C. L'article L.421-4, qui indique que, dès publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour tous travaux ou constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans cette opération.

D. L'article L.421-5, qui dispose que, « lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution

d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public, les dits travaux doivent être exécutés ».

Néanmoins, les dispositions ci-dessus ne peuvent être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du P.L.U..

## II. Prévalent sur les dispositions du P.L.U..

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U..

## III. Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

- les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U., dans un délai de 10 ans à compter de la date d'autorisation de lotir. Passé ce délai, elles deviennent caduques si les colotis n'en demandent pas le maintien
- les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que : installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement de construction, règlement sanitaire départemental, code forestier...

## IV. S'ajoutent aux dispositions du P.L.U.

- les dispositions de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, dite « loi sur le bruit » (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres) et celles de ses décrets d'application n°95-21 du 9 janvier 1995, ainsi que l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.
- les dispositions des décrets n°99-756 et 99-757 du 31 août 1999 et de l'arrêté interministériel de la même date relatifs à l'accessibilité des handicapés aux aires de stationnement et voies ouvertes à la circulation publique.

### **Article 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

**1- LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

- La Zone UC, délimitée au plan par un tireté noir et repérée par le sigle UC.
- La Zone UD, délimitée au plan par un tireté noir et repérée par le sigle UD.
- La Zone UI, délimitée au plan par un tireté noir et repérée par le sigle UI.

**2- LES ZONES NATURELLES** ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

- La Zone AU, délimitée au plan par un tireté noir et repérée par le sigle AU.
- La Zone A, délimitée au plan par un tireté noir et repérée par le sigle A.
- La Zone N, délimitée au plan par un tireté noir et repérée par le sigle N.

3- Sont indiqués en outre :

**Les terrains boisés** figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal, auxquels sont applicables les articles R.130-1 à R.135-15 du code de l'Urbanisme.

**Les emplacements réservés** destinés aux équipements publics figurés au plan par un quadrillage orthogonal oblique

### **Article 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers.

Le Plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'adaptations mineures dans les conditions prévues par l'article L.123-1 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme :

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

### **Article 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES**

En outre, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles 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.

Les bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ne sont pas assujettis aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, à l'alignement des voies, aux bâtiments entre eux, au coefficient d'emprise au sol et d'occupation du sol.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines concernent le territoire déjà partiellement urbanisé, bien pourvu en voirie et en réseaux divers ; elles concernent également les terrains qui seront équipés à court terme.

## CHAPITRE I :

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

#### Article UC 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1- Les établissements soumis à autorisation préalable par la loi du 19 Juillet 1976 et ses textes d'applications (sauf exceptions prévues à l'article UC 2 ). En outre, peuvent également être interdits les établissements qui, par leurs nuisances, sont susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage et la circulation.

2- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière

3- Le stationnement des caravanes isolées

4- Les campings et les caravanings soumis à autorisation préalable

5- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à des impératifs techniques

6- Les constructions à usage commercial de plus de 250m<sup>2</sup> de surface de vente

7- toute construction sur les parcelles couvertes au plan de zonage par une trame jardin

8- toute construction nouvelle dans le périmètre d'inconstructibilité lié aux bâtiments d'élevage, sauf reconstruction après sinistre ou extension de l'existant.

**Article UC 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières.**

1- Sont admises les occupations et utilisation du sol de toute nature, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 et des interdictions énoncées à l'article 1 ci-dessus :

2- Sont autorisées sous conditions :

Certaines des installations soumises à autorisation ou à déclaration par la loi du 19 juillet 1976 et ses textes d'application, si elles sont reconnues indispensables au bon fonctionnement de la zone ou du quartier, sous réserve que toutes mesures soient prises pour éviter tout danger et toute gêne pour le voisinage.

Les industries existantes soumises à autorisation dont la création ne serait pas autorisée peuvent être maintenues à leur emplacement actuel. Toutefois, elles ne peuvent faire l'objet d'aucune extension, ni d'aucune affectation autre que celle à laquelle elles sont soumises actuellement. En outre, si pour une raison quelconque, elles cessent leur exploitation, les terrains et bâtiments ne peuvent être réaffectés à aucun usage autre que ceux prévus par le présent règlement.

### **Article UC 3 : Accès et voirie**

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

2- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

3- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour. Leur longueur est limitée à 60 mètres maximum.

4- Dans le cadre de réalisations d'ensemble, les logements pourront ne disposer que d'accès piétons, avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux cas d'urgence (lutte contre l'incendie, ambulance, déménagements).

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

#### **1- EAU**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### **2- ASSAINISSEMENT - EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence provisoire de réseau d'égouts communal, les eaux et matières usées sont dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Cependant les installations devront être conçues pour être transformées en branchement direct sur le réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **3- EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur tout le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les constructions devront se conformer à l'avis des services municipaux.

Sont rappelés les articles 640 et 641 du code Civil relatifs au libre écoulement des eaux naturelles.

### **4- ELECTRICITE - TELEPHONE**

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles scuterrains.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant des immeubles riverains en bon état, construits le long des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant la même marge de reculement que les bâtiments existants, voire même s'implanter à l'alignement si le bâtiment contigu est à l'alignement.

La continuité du bâti pourra être constituée par le mur de clôture.

Dans les autres cas, toute construction nouvelle sera édifiée à l'alignement des voies ou en retrait avec un minimum de 5 mètres.

Le recul maximum de la façade arrière de la construction principale sera de 25 m par rapport à l'alignement.

Dans le cas où il existe un mur ancien en pierre, d'au moins 1,5 m en alignement sur rue, le projet devra veiller à le préserver et s'implantera en retrait dudit mur.

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

1 - Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriétés

2 - les constructions devront être implantées d'une limite latérale à l'autre lorsque le projet concerne un terrain jouxtant des immeubles riverains en bon état construits le long des limites séparatives communes.

3 - Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives de propriété, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :

\* à la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres s'il s'agit de murs percés de baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, à l'exception des combles aménagés,

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

4 - Les bâtiments annexes doivent être obligatoirement implantés perpendiculairement à l'une ou l'autre des limites latérales de la propriété.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à :

- la somme des hauteurs des deux bâtiments s'il s'agit de deux murs comportant des baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales.

- la hauteur du bâtiment le plus élevé dans les autres cas avec un minimum de 4 mètres.

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

Il n'est pas fixé de coefficient maximal d'emprise

### **Article UC 10 : Hauteurs des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout des toitures, sans pouvoir excéder deux niveaux habitables au-dessus du rez-de-chaussée et un comble aménageable (R +2 + comble)

Des dérogations à cette limitation de hauteur pourront être accordées dans le cadre de raccord avec des constructions existantes et pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin d'offrir la possibilité de réaliser des maisons à caractère « d'architecte » ou innovantes utilisant des matériaux nobles comme le bois, les moellons et la pierre.

### **Article UC 11 : Aspect extérieur**

Les prescriptions architecturales suivantes visent à respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Elles ne pourront être appliquées dans le cas d'architecture contemporaine, c'est à dire pour un projet de bâtiment utilisant un vocabulaire architectural contemporain dans le sens « d'innovant, ou faisant preuve d'une recherche de design ».

Dans le cas de l'architecture contemporaine, c'est à dire pour un projet de bâtiment utilisant un vocabulaire architectural contemporain dans le sens d'innovant, la préoccupation majeure sera une insertion urbaine de qualité, notamment en matière d'échelle et de couleurs.

#### Dans le cas de l'architecture dite « traditionnelle » :

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

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

### Sont interdits :

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Toute addition de constructions adventives ne s'intégrant pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale, tant au point de vue des volumes que de l'harmonie des matériaux et des couleurs.

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

L'emploi à nu des parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings.

### Le volume des constructions

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

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

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

Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès ne devront pas, sauf exception, comporter d'entrée de garage en façade sur rue.

### Les toitures

Les toitures des constructions à rez-de-chaussée seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 45° sans débordement latéral. Le pignon sera, si possible, en saillie par rapport à la couverture.

Celle-ci pourra cependant comporter un recouvrement en pignon par la tuile sans que celle-ci déborde latéralement.

Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 m de faitage ; dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux (croupes) qui devra même être supérieure si possible.

Les toitures des constructions à R + 1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.

Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate, de la tuile mécanique vieillie, ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identique.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont prosrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit, ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci.

### Les murs

Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les enduits doivent être de tonalité neutre ocre léger ou ton pierre. Le blanc est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

### Les ouvertures

Il pourra être exigé, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les ouvertures de façades apparentes des sous-sols seront en harmonie avec l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur légère à l'exclusion de toutes teintes criardes.

Les grilles et les balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

### **Les garages et annexes**

Les garages et annexes devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures, qui en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale, ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

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

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.

Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite.

Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

### **Les constructions diverses**

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

## Les clôtures

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

Elles seront constituées d'une haie vive, constituée de préférence de feuillus doublée ou non d'un grillage

Des plantations d'arbres d'essences locales ou des haies vives champêtres taillées ou non, en limites séparatives seront prévues de manière à insérer les constructions dans l'environnement naturel (les conifères ne sont pas une caractéristique locale).

Des murs pleins, d'une hauteur comprise entre 1m80 et 2m20 en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique sont autorisés dans le cas où ils doivent constituer un élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fonds ou sur des parcelles riveraines.

Sur rue, elles pourront en outre être constituées :

- soit d'un mur plein de 1m20 de hauteur (en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique)

- soit d'un muret de 0m60 de hauteur maximum y compris chaperon, surmonté d'une grille ou d'un barreaudage en bois posé d'une façon verticale, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1m80. Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé, sont interdites. Les barreaudages verticaux en fer carré dit "à l'antique" sont recommandés. Les lisses sont interdites.

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

Dans le cas de clôtures maçonnées, le muret, la grille qui le surmonte, le portail et portillon et les poteaux devront être alignés en hauteur autant que possible, et s'harmoniser avec l'environnement.

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

Le critère d'harmonisation par rapport aux clôtures voisines devra être une préoccupation essentielle du constructeur.

Des adaptations pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes ou en cas d'architecture moderne.

## Les Enseignes

Les enseignes « drapeaux » (perpendiculaire à la façade) devront être accolées au bâtiment dans l'emprise commerciale du rez-de-chaussée.

L'éclairage se fera par projection et sans néon visible (caché par un cadre).

## Les Lotissements et les groupes d'habitations

Les règles du présent article s'appliqueront aux lotissements et aux groupes d'habitations dans la mesure où les règlements propres à ces opérations ne définiraient pas de règles spécifiques applicables à l'ensemble.

## Article UC 12 : Stationnement des véhicules

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

1- Il est exigé :

### Pour les constructions à usage d'habitation

2 places par logement y compris le garage

1 place par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat

### Pour les constructions à usage de bureaux

(y compris bâtiments publics)

1 surface de stationnement égale à 60% de la surface de plancher hors-oeuvre de l'immeuble.

### Pour les établissements commerciaux

a) commerces courants :

une surface de parking égale à 60% de la surface de plancher hors-oeuvre à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente

b) Hôtels Restaurants

1 place de stationnement par chambre

1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

### **Pour les établissements industriels**

1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre de la construction; toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place pour 20 m<sup>2</sup> de la surface hors-oeuvre, si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

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

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

2- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

### **Article UC 13 : Espaces libres et plantations.**

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places dès lors que leur superficie est supérieure à 250 m<sup>2</sup> ou bien, et quelle que soit leur superficie, être traités en espaces publics minéraux de qualité.

Les lotissements et opérations d'habitations individuelles ou collectives doivent comporter des aménagements verts plantés, notamment de la voirie destinée à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S..

## CHAPITRE II :

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

#### Article UD 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1- Les bâtiments de plus de 7 mètres à l'égout du toit ou qui excèdent un niveau habitable au-dessus du rez-de-chaussée et un comble aménageable (R+1+comble).

2- Les établissements industriels soumis à autorisation préalable par la loi du 19 Juillet 1976 et ses textes d'application (sauf exceptions prévues à l'article UD 2). En outre, peuvent également être interdits les établissements qui, par leurs nuisances, sont susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage et la circulation.

3- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière

4- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à des impératifs techniques

5- Les surfaces commerciales de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de vente et les activités tertiaires de plus de 250m<sup>2</sup> de surface de bureaux.

6- toute construction sur les parcelles couvertes au plan de zonage par une trame jardin.

7- toute construction nouvelle dans le périmètre d'inconstructibilité lié aux bâtiments d'élevage, sauf reconstruction après sinistre ou extension de l'existant.

**Article UD 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières.**

1- Sont admises les occupations et utilisation du sol de toute nature, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 et des interdictions énoncées à l'article 1 ci-dessus.

2- Sont autorisées sous conditions :

Certaines des installations soumises à autorisation ou à déclaration par la loi du 19 juillet 1976 et ses textes d'application, si elles sont reconnues indispensables au bon fonctionnement de la zone ou du quartier, sous réserve que toutes mesures soient prises pour éviter tout danger et toute gêne pour le voisinage.

Les industries existantes soumises à autorisation dont la création ne serait pas autorisée peuvent être maintenues à leur emplacement actuel. Toutefois, elles ne peuvent faire l'objet d'aucune extension, ni d'aucune affectation autre que celle à laquelle elles sont soumises actuellement. En outre, si pour une raison quelconque, elles cessent leur exploitation, les terrains et bâtiments ne peuvent être réaffectés à aucun usage autre que ceux prévus par le présent règlement.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au R 111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés pris en application des décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les établissements de santé, les hôtels, et les bâtiments d'enseignement l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les trois arrêtés du 25 avril 2003.

### **Article UD 3 : Accès et voirie**

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

2- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

3- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour. Leur longueur est limitée à 60 mètres maximum.

4- Dans le cadre de réalisations d'ensemble, les logements pourront ne disposer que d'accès piétons, avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux cas d'urgence (lutte contre l'incendie, ambulance, déménagements).

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

#### **1- EAU**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante

#### **2- ASSAINISSEMENT - EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence provisoire de réseau d'égouts communal, les eaux et matières usées sont dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Cependant les installations devront être conçues pour être transformées en branchement direct sur le réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite

### **3- EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur tout le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les constructions devront se conformer à l'avis des services municipaux.

Sont rappelés les articles 640 et 641 du code Civil relatifs au libre écoulement des eaux naturelles.

### **4- ELECTRICITE - TELEPHONE**

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée suivant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

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

Le recul maximum de la façade arrière de la construction principale sera de 25 m par rapport à l'alignement.

Dans le cas où il existe un mur ancien en pierre, d'au moins 1,5 m en alignement sur rue, le projet devra veiller à le préserver et s'implantera en retrait dudit mur.

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

1 - Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriétés

2 - Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives de propriété, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :

- à la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres s'il s'agit de murs percés de baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, à l'exception des combles aménagés,

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

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à :

- la somme des hauteurs des deux bâtiments s'il s'agit de deux murs comportant des baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales.

- la hauteur du bâtiment le plus élevé dans les autres cas avec un minimum de 4 mètres.

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

1-L'emprise au sol des constructions affectées uniquement à l'habitation et à ses annexes est limité à 30%.

2- L'emprise au sol des constructions non affectées uniquement à l'habitation et à ses annexes est limitée à 50%.

## **Article UD 10 : Hauteurs des constructions**

La hauteur des constructions principales est limitée à 7 mètres à l'égout du toit, sans pouvoir excéder un niveau habitable au-dessus du rez-de-chaussée et un comble aménageable (R +1 + comble)

Celle des autres constructions ne peut excéder 2,70 mètres à l'égout des toitures.

Des dérogations à cette limitation de hauteur pourront être accordées dans le cadre de raccord avec des constructions existantes et pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin d'offrir la possibilité de réaliser des maisons à caractère « d'architecte » ou innovantes utilisant des matériaux nobles comme le bois, les moellons et la pierre.

## **Article UD 11 : Aspect extérieur**

Les prescriptions architecturales suivantes visent à respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Elles ne pourront être appliquées dans le cas d'architecture contemporaine, c'est à dire pour un projet de bâtiment utilisant un vocabulaire architectural contemporain dans le sens « d'innovant, ou faisant preuve d'une recherche de design ».

Dans le cas de l'architecture contemporaine, c'est à dire pour un projet de bâtiment utilisant un vocabulaire architectural contemporain dans le sens d'innovant, la préoccupation majeure sera une insertion urbaine de qualité, notamment en matière d'échelle et de couleurs.

### Dans le cas de l'architecture dite « traditionnelle » :

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

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

### Sont interdits :

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Toute addition de constructions adventives ne s'intégrant pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale, tant au point de vue des volumes que de l'harmonie des matériaux et des couleurs.

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

L'emploi à nu des parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings.

### Le volume des constructions

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

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

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

Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès ne devront pas, sauf exception, comporter d'entrée de garage en façade sur rue.

### Les toitures

Les toitures des constructions à rez-de-chaussée seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 m de faitage ; dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux (croupes) qui devra même être supérieure si possible.

Les toitures des constructions à R + 1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.

Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate, de la tuile mécanique vieillie, ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identique.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit, ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci.

### Les murs

Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les enduits doivent être de tonalité neutre ocre léger. Le blanc est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

### Les ouvertures

Il pourra être exigé, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les ouvertures de façades apparentes des sous-sols seront en harmonie avec l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur légère à l'exclusion de toutes teintes criardes.

Les grilles et les balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

### **Les garages et annexes**

Les garages et annexes devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures, qui en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale, ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

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

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.

Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite.

Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

### **Les constructions diverses**

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

### **Les clôtures**

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

Elles seront constituées d'une haie vive, constituée de préférences de feuillus doublée ou non d'un grillage.

Des plantations d'arbres d'essences locales ou des haies vives champêtres taillées ou non, en limites séparatives seront prévues de manière à insérer les constructions dans l'environnement naturel (les conifères ne sont pas une caractéristique locale).

Des murs pleins, d'une hauteur comprise entre 1m80 et 2m20 en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique sont autorisés dans le cas où ils doivent constituer un élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fonds ou sur des parcelles riveraines.

Sur rue, elles pourront en outre être constituées :

- soit d'un mur plein de 1m20 de hauteur (en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique)

- soit d'un muret de 0m60 de hauteur maximum y compris chaperon, surmonté d'une grille ou d'un barreaudage en bois posé d'une façon verticale, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1m80. Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé, sont interdites. Les barreaudages verticaux en fer carré dit "à l'antique" sont recommandées. Les lisses sont interdites.

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

Dans le cas de clôtures maçonnées, le muret, la grille qui le surmonte, le portail et portillon et les poteaux devront être alignés en hauteur autant que possible, et s'harmoniser avec l'environnement.

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

Le critère d'harmonisation par rapport aux clôtures voisines devra être une préoccupation essentielle du constructeur.

Des adaptations pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes ou en cas d'architecture moderne.

### Les Enseignes

Les enseignes « drapeaux » (perpendiculaire à la façade) devront être accolées au bâtiment dans l'emprise commerciale du rez-de-chaussée.

L'éclairage se fera par projection et sans néon visible (caché par un cadre).

## Les Lotissements et les groupes d'habitations

Les règles du présent article s'appliqueront aux lotissements et aux groupes d'habitations dans la mesure où les règlements propres à ces opérations ne définiraient pas de règles spécifiques applicables à l'ensemble.

## Article UD 12 : Stationnement des véhicules

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

1- Il est exigé :

### Pour les constructions à usage d'habitation

2 places par logement y compris le garage

1 place par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat

### Pour les constructions à usage de bureaux

(y compris bâtiments publics)

1 surface de stationnement égale à 60% de la surface de plancher hors-oeuvre de l'immeuble.

### Pour les établissements commerciaux

a) commerces courants :

une surface de parking égale à 60% de la surface de plancher hors-oeuvre à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente

b) Hôtels Restaurants

1 place de stationnement par chambre

1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

### Pour les établissements industriels

1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre de la construction; toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place pour 20 m<sup>2</sup> de la surface hors-oeuvre, si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

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

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

2- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier. les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

### **Article UD 13 : Espaces libres et plantations.**

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places dès lors que leur superficie est supérieure à 250 m<sup>2</sup> ou bien, et quelle que soit leur superficie, être traités en espaces publics minéraux de qualité.

Les lotissements et opérations d'habitations individuelles ou collectives doivent comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux.

Les espaces boisés portés au plan sous forme d'un quadrillage sont classés à protéger et soumis aux articles R 130-1 à R 130-15 du Code de l'Urbanisme.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S..

## CHAPITRE III :

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

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

- 1- Les constructions à usage d'habitation.
- 2- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- 3- Les campings ou caravanings
- 4- Les industries utilisant des produits dangereux, susceptibles d'infiltration accidentelle dans le sol ainsi que celles émettant des fumées, odeurs ou vapeurs nocives.
- 5- Certaines installations soumises à autorisation préalable par la loi du 19 juillet 1976 qui, par leur destination, leur aspect, leur implantation ou leurs nuisances, pourraient porter atteinte à la salubrité et à la sécurité des constructions avoisinantes ou des lieux environnants.
- 6- Les établissements commerciaux non liés au secteur industriel.

#### **Article UI 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières.**

- 1- Les bâtiments destinés aux services sociaux divers, à l'usage des utilisateurs et au personnel des activités.
- 2- Les bâtiments destinés aux laboratoires aux centres de recherches liés à l'industrie et dont la taille, les nuisances ou les nécessités techniques empêchent l'insertion dans le tissu urbain résidentiel.

3- les constructions à usage d'habitation, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la sécurité des établissements.

4- les dépôts à condition qu'ils soient directement liés aux activités.

5- La reconstruction en cas de sinistre et l'extension limitée des habitations existantes.

6- les commerces à l'exception des commerces alimentaires

7- Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au R 111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés pris en application des décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les établissements de santé, les hôtels, et les bâtiments d'enseignement l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les trois arrêtés du 25 avril 2003.

### **Article U1 3 : Accès et voirie**

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

2- Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles, poids lourds et avoir une largeur d'au moins 5 mètres sur la voie publique ou privée.

3- Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voirie externe devra comporter un prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme de 3 mètres de longueur et 5 mètres de largeur visible de la chaussée.

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

4- Toute construction doit être disposée de manière à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

5- Les voies publiques ou privées desservant les terrains industriels devront avoir une chaussée d'au moins 7 mètres de largeur pour une plate-forme minimale de 12 mètres de largeur.

6- Tout accès direct à la déviation de la RN2 est interdit.  
Les accès à la RN31 sont réputés dangereux et soumis à autorisation préalable.

## **Article U1 4 : Desserte par les réseaux**

### **1- Alimentation en eau**

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

### **2- Alimentation en eau industrielle**

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

### **3- Assainissement**

#### **A- Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que les effluents ne nécessitant pas de pré-épuration ou pré-épurés, conformément aux dispositions législatives en vigueur et notamment l'instruction du 6 Juin 1953 complétée par l'instruction du 21 Septembre 1957.

Les constructions à usage d'habitation autorisées doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

#### **B- Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les constructions devront se conformer à l'avis des services municipaux.

Sont rappelés les articles 640 et 641 du code Civil relatifs au libre écoulement des eaux naturelles.

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 mises en contact avec des agents polluants et la zone industrielle.

#### **Article UI 5 : Surface et forme des parcelles**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions devront être réalisées soit à l'alignement de la voie, soit à 5 mètres minimum de celui-ci.

#### **Article UI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle**

Pour chacune des limites séparatives de la parcelle, toute construction doit être implantée soit sur la limite séparative, soit à 5 mètres minimum de celle-ci.

#### **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 mètres et que l'espace libre soit conçu de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

- entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, la distance ne soit pas inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies avec un minimum de 4 mètres.

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

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

### **Article UI 10 : Hauteurs des constructions**

La hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 10 mètres de l'égout du toit.

Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons techniques après accord des services compétents.

### **Article UI 11 : Aspect extérieur**

1- Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant du point de vue des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.

2- La nature des matériaux de façade doit être de bonne qualité. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

3- Les teintes seront discrètes et devront s'harmoniser entre elles.

La conception d'ensemble sera fondée sur l'utilisation de la palette de couleurs suivantes :

La ou les teintes principales devront être des nuances de gris (par exemple, nuances proches des RAL 5011, 7002, 7003, 7005, 7006, 7009, 7010, 7013, 7016, 7022, 7023, 7032, 7035, 7039, 9005, 9006, 9007, 9011), en évitant les teintes trop claires.

Des teintes de rouges-orange ainsi que des couleurs sombres locales pourront être utilisées avec parcimonie en teinte secondaire (par exemple, teintes proches des RAL 1027, 2000, 2001, 2002, 2004, 2009, 2010, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3013, 3016, 3020, 3031, 5008, 6006, 6007, 6008, 6009, 6020, 8004, 8012, 8015)

4- Les clôtures n'excéderont pas 2m de haut. Elles auront l'aspect du treillis soudé, dans une teinte grise sombre, par exemple RAL 7016 ou approchant, et elles seront doublées d'une haie arbustive d'essence locale.

La haie arbustive pourra cependant ne pas être plantée dans le cas d'une limite sur rue donnant sur la vitrine principale d'un commerce lié au secteur industriel.

5- Les dépôts de matériaux devront être faits à l'arrière du bâtiment principal ou cachés par des plantations

## **Article UI 12 : Stationnement**

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

2- Il est exigé une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface hors-oeuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place de 200 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

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

4- Pour les logements autorisés, il est exigé 1,5 place de stationnement par logement.

5- Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés, dès lors que leur superficie est supérieure à 1000 m<sup>2</sup>. En outre, lorsque leur surface dépasse 2000 m<sup>2</sup>, ils sont divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

## **Article UI 13 : Obligation de réaliser des espaces verts**

1- La surface des espaces verts et plantés ne pourra être inférieure à 10% de la surface totale

2- La surface non construite et en particulier la marge de reculement devra être plantée à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain

3- Les espaces boisés ou plantés portés au plan sous forme d'un quadrillage sont classés à protéger et sont soumis aux articles R 130-1 à R 130-15 du Code de l'Urbanisme.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES ZONES

## CHAPITRE I :

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

#### Article IAU 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- 1- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales
- 2- Le stationnement des caravanes isolées
- 3- Les terrains de camping et de caravanes soumis à autorisation préalable et les parcs résidentiels de loisirs
- 4- L'ouverture et l'extension de toute carrière
- 5- Les constructions à usage de dépôts
- 6- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 5 unités.
- 7- les constructions à usage commercial de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 8- toute construction nouvelle dans le périmètre d'inconstructibilité lié aux bâtiments d'élevage, sauf reconstruction après sinistre ou extension de l'existant.

#### Article IAU 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

Les constructions de quelque usage que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article IAU 1

L'habitat sous forme de groupes ou de lotissement pourront comporter quelques activités tertiaires ou artisanales intégrer.

En tout état de cause, les autorisations de construire et d'occupation du sol ne pourront être accordées qu'après que les équipements d'infrastructures nécessaires à la viabilité des terrains aient été réalisés, l'ensemble de la zone étant pris en compte, étant entendu cependant que l'urbanisation de la zone sera effectuée d'un seul tenant.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au R 111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés pris en application des décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les établissements de santé, les hôtels, et les bâtiments d'enseignement l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les trois arrêtés du 25 avril 2003.

### **Article IAU 3 : Accès et voirie**

Le permis de construire sera refusé pour toute construction dont le terrain d'assiette ne serait pas desservi directement par une voie publique ou privée qui permette l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et qui, de plus, ne présenterait pas des caractéristiques correspondant à la destination de la construction projetée.

Les voies en impasse créées dans le cadre des divisions en vue de la construction doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour. Leur longueur est limitée à 60 m maximum.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Notamment, le permis de construire peut être refusé sur les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### **Article IAU 4 : Desserte par les réseaux**

#### **1- EAU**

Toute construction nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## **2- ASSAINISSEMENT - EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

## **3- EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur tout le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Sont rappelés les articles 640 et 641 du code Civil relatifs au libre écoulement des eaux naturelles.

## **4- ELECTRICITE - TELEPHONE**

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains.

### **Article IAU 5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article IAU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Cependant, pour les ensembles de construction groupés ou en ordre continu, l'implantation à l'alignement des voies à usage exclusif de desserte pourra être autorisée.

### **Article IAU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1 - Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété

2 - Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives de propriété, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :

\* à la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres s'il s'agit de murs percés de baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales

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

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à :

- la somme des hauteurs des deux bâtiments s'il s'agit de deux murs comportant des baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales.

- la hauteur du bâtiment le plus élevé dans les autres cas avec un minimum de 4 mètres.

### **Article IAU 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions affectées uniquement à l'habitation et à ses annexes est limitée à 30%

L'emprise au sol des constructions non affectées uniquement à l'habitation et à ses annexes est limitée à 50%

## **Article IAU 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 7 mètres à l'égout des toitures sans pouvoir excéder un niveau habitable sur rez-de-chaussée et un comble aménageable ( R + 1 + comble).

## **Article IAU 11 : Aspect extérieur**

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

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

### **Sont interdits :**

· Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

· Toute addition de constructions adventives ne s'intégrant pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale, tant au point de vue des volumes que de l'harmonie des matériaux et des couleurs.

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

· L'emploi à nu des parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings.

## **Le volume des constructions**

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

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

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

Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès ne devront pas, sauf exception, comporter d'entrée de garage en façade sur rue.

### Les toitures

Les toitures des constructions à rez-de-chaussée seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 m de faitage ; dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux (croupes) qui devra même être supérieure si possible.

Les toitures des constructions à R + 1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37° .

Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate de la tuile mécanique vieillie, ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identique.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit, ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celle-ci.

### Les murs

Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les enduits doivent être de tonalité neutre ocre légère ou ton pierre. Le blanc est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

## Les ouvertures

Il pourra être exigé, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les ouvertures des façades apparentes des sous-sols seront en harmonie avec l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur légère à l'exclusion de toutes teintes criardes.

Les grilles et les balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

## Les garages et annexes

Les garages et annexes devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures, qui en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale, ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

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

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.

Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite.

Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

## Les constructions diverses

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

## Les clôtures

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

Elles seront constituées d'une haie vive, constituée de préférence de feuillus doublée ou non d'un grillage

Des murs pleins, d'une hauteur comprise entre 1m80 et 2m20 en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique sont autorisés dans le cas où ils doivent constituer un élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fonds ou sur des parcelles riveraines.

Sur rue, elles pourront en outre être constituées :

- soit d'un mur plein de 1m20 de hauteur (en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique)

- soit d'un muret de 0m60 de hauteur maximum y compris chaperon, surmonté d'une grille ou d'un barreaudage en bois posé d'une façon verticale, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1m80. Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé, sont interdites. Les barreaudages verticaux en fer carré dit "à l'antique" sont recommandés ; Les lisses sont interdites.

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

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

Le critère d'harmonisation par rapport aux clôtures voisines devra être une préoccupation essentielle du constructeur.

Des adaptations pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes ou en cas d'architecture moderne.

## Les Lotissements et les groupes d'habitations

Les règles du présent article s'appliqueront aux lotissements et aux groupes d'habitations dans la mesure où les règlements propres à ces opérations ne définiraient pas de règles spécifiques applicables à l'ensemble.

## **Article IAU 12 : Stationnement des véhicules**

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

1- Il est exigé :

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

2 places par logement y compris le garage

1 place par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat

### **Pour les constructions à usage de bureaux**

(y compris bâtiments publics)

1 surface de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de surface de bureau.

### **Pour les établissements commerciaux**

a) commerces courants :

Pour les constructions à usage commercial de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

b) Hôtels Restaurants

1 place de stationnement par chambre

1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Tout établissement recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Pour les lotissements et groupes d'habitations il est exigé cinq places de stationnement public par tranche de 25 logements.

## **Article IAU 13 : Espaces libres et plantations.**

Les lotissements et groupes d'habitations comporteront des espaces verts communs correspondant à 10% au moins de la surface du terrain à bâtir, pour les opérations dont la superficie est inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>.

Dans les opérations de construction dont la surface du terrain est supérieure à un hectare, la superficie des espaces verts communs doit être au moins égale à :

\* 15 % de la superficie du terrain à bâtir pour les constructions implantées isolément et leurs dépendances

\* 20 % de la superficie du terrain à bâtir pour les constructions implantées sur une des limites séparatives de propriété et leurs dépendances

\* 25% de la superficie du terrain à bâtir pour les constructions édifiées en bandes.

Sont incluses dans ces espaces verts communs, les surfaces aménagées en faveur des piétons et des cyclistes et les aires de jeux.

Les dispositions prévues aux paragraphes susvisés s'appliquent aussi aux divisions de propriété ou aux opérations affectées d'un permis de construire valant division parcellaire, qui seraient réalisées par tranches successives sans qu'aucun plan de masse général n'ait été présenté et dont le résultat final aurait pour objet la création de surface bâtie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>.

#### **Espaces verts privés :**

Les parties libres devant toute construction ainsi que les marges latérales, doivent être aménagées en espaces verts et convenablement entretenues.

Tout espace vert, qu'il soit commun ou privé, doit comporter au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

#### **Article IAU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Le C.O.S. de la zone IAU a été fixé comme suit :

1- constructions affectées uniquement à l'habitation et à ses annexes :

\* 0,40 pour les constructions isolées

\* 0,50 pour les constructions implantées en limite

2- constructions non affectées uniquement à l'habitation et à ses annexes :

\* 0,60

## CHAPITRE II :

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

#### Article IIAU 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

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

#### Article IIAU 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- L'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants, ainsi que leurs annexes.
- Les ouvrages techniques liés aux réseaux.

#### Article IIAU 3 : Accès et voirie

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article IIAU 4 : Desserte par les réseaux**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article IIAU 5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article IIAU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

#### **Article IIAU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être édifiée soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.

#### **Article IIAU 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 3 mètres.

#### **Article IIAU 9 : Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article IIAU 10 : Hauteur des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article IIAU 11 : Aspect extérieur**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article IIAU 12 : Stationnement des véhicules**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article IIAU 13 : Espaces libres et plantations.**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article IIAU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S..

## CHAPITRE III :

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

- 1- Les locaux à usage d'habitation (sous réserve de l'article A2)
- 2- Les établissements industriels (sous réserve de l'article A2).
- 3- Les constructions à usage de commerce ou de bureaux.
- 4- Les affouillements ou exhaussements du sol et les ouvertures de carrières, à l'exception de ceux réalisés dans le cadre de l'aménagement de la RN 31.
- 5- Les installations et travaux visés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'ils risqueraient d'entraîner des nuisances et de dénaturer le paysage.
- 6- Le camping et le caravanning, sauf le camping à la ferme.
- 7- La construction de porcheries ou de poulaillers dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 153 du règlement sanitaire départemental.

#### **Article A 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières.**

- 1- Les locaux agricoles et les habitations liées à l'agriculture.
- 2- Les établissements liés directement aux activités agricoles ou à l'élevage, ainsi que les stations-services sous réserve des conditions d'accès autorisées.
- 3- Les extensions d'installations existantes, même autres que celles liées aux activités agricoles, qui ont pour objet l'amélioration du confort ou de l'aspect, et qui ne sont pas de nature à changer l'affectation de la construction.

4- Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au R 111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés pris en application des décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les établissements de santé, les hôtels, et les bâtiments d'enseignement l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les trois arrêtés du 25 avril 2003.

### **Article A 3 : Accès et voirie**

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

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

Tout accès direct sur la déviation de la RN2 est interdit.

Les accès à la RN31 sont réputés dangereux et soumis à autorisation préalable.

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

#### **1- EAU**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée, soit par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particulier, sous réserve du respect des règlements sanitaires en vigueur.

#### **2- ASSAINISSEMENT - EAUX USEES**

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation en vigueur.

#### **3- EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur tout le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les constructions devront se conformer à l'avis des services municipaux.

Sont rappelés les articles 640 et 641 du code Civil relatifs au libre écoulement des eaux naturelles.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 31
- dans une bande de 100 mètres par rapport à l'axe de la déviation de la

RN 2

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières
- aux services publics
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance d'au moins 4 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent se réserver entre elles un espace libre au moins égal à 5 mètres.

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

Il n'est pas fixé de coefficient maximal d'emprise au sol.

### **Article A 10 : Hauteurs des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout des toitures, sans pouvoir excéder un niveau habitable sur rez-de-chaussée et un comble aménageable (R +1 + comble).

La hauteur du faîtage des autres constructions autorisées ne peut excéder 10 mètres. Toutefois les dépassements pour raison technique justifiée peuvent être accordés.

### **Article A11 : Aspect extérieur**

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

Les bâtiments qui par leur volume, leur aspect ou leur nature, ne peuvent s'intégrer dans le paysage, doivent être ceinturés par des plantations d'arbres.

### **Article A12 : 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 et plantations.**

Les espaces boisés portés au plan sous forme d'un quadrillage sont classés à protéger et soumis aux articles R 130-1 à R 130-15 du Code de l'Urbanisme.

**Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S..

## CHAPITRE IV :

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### **Article N1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

1- Les constructions et établissements de toute nature sauf exception prévues à l'article N 2)

2- Les lotissements de toute nature.

3- Le stationnement des caravanes isolées.

4- Les affouillements et exhaussements du sol et les ouvertures de carrières, à l'exception de ceux réalisés dans le cadre de l'aménagement de la RN 31.

5- Les installations et travaux visés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'ils risquent d'entraîner des nuisances et de dénaturer le paysage.

#### **Article N 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières.**

Nonobstant les dispositions de l'article N 1 ci dessus peuvent être autorisés :

1- Les constructions d'intérêt général nécessaires aux activités de tourisme et de loisirs.

2- Sont également autorisés l'extension et l'aménagement des constructions existantes qui n'aboutiraient pas à une autre affectation interdite par le présent règlement, ainsi que les constructions d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général jugées compatibles avec le site.

3- Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au R 111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés pris en application des décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les établissements de santé, les hôtels, et les bâtiments d'enseignement l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les trois arrêtés du 25 avril 2003.

### **Article N 3 : Accès et voirie**

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

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

Tout accès direct sur la déviation de la RN2 est interdit.

Les accès à la RN31 sont réputés dangereux et soumis à autorisation préalable.

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

#### **1- EAU**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **2- ASSAINISSEMENT - EAUX USEES**

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation en vigueur.

### **3- EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur tout le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les constructions devront se conformer à l'avis des services municipaux.

Sont rappelés les articles 640 et 641 du code Civil relatifs au libre écoulement des eaux naturelles.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 31
- dans une bande de 100 mètres par rapport à l'axe de la déviation de la RN 2

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières
- aux services publics
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

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

Les murs des constructions autorisées doivent être éloignés des limites séparatives d'une distance d'au moins 4 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 5 mètres.

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

Il n'est pas fixé de coefficient maximal d'emprise au sol.

### **Article N 10 : Hauteurs des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout des toitures, sans pouvoir excéder un niveau habitable sur rez-de-chaussée et un comble aménageable (R +1 + comble).

La hauteur du faîtage des autres constructions autorisées ne peut excéder 10 mètres. Toutefois les dépassements pour raison technique peuvent être accordés après consultation des services intéressés.

### **Article N 11 : Aspect extérieur**

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

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

### **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.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés destinés à les masquer et à préserver le paysage naturel.

### **Article N 13 : Espaces libres et plantations.**

Les espaces boisés portés au plan sous forme d'un quadrillage sont classés à protéger et à conserver dans le cadre d'une exploitation normale et soumis aux articles R 130-1 à R 130-15 du Code de l'Urbanisme.

### **Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S..

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ESPACES BOISES A CONSERVER

---

## ARRETE PREFECTORAL

VU le Code de l'urbanisme et notamment son article L 130-1, modifié par l'article 28 de la loi n° 76-285 du 31 décembre 1976 ;

VU l'avis du Centre régional de la propriété forestière d'AMIENS, en date du 16 mars 1979 ;

SUR proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture ;

### ARRÊTE :

#### ARTICLE 1er

Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

##### **Catégorie 1**

Coupes d'amélioration des peuplements de feuillus et de résineux traités en futaie, effectuées à une rotation au moins égale à six ans pour les jeunes futaies et à dix ans pour les futaies de plus de 60 ans, et prélevant moins du quart du volume sur pied,

##### **Catégorie 2**

Coupes rases de peupliers sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de trois ans après le début de la coupe et qu'aucune coupe rase contiguë n'ait été pratiquée dans ce délai dans la même propriété ;

##### **Catégorie 3**

Coupes de régénération des peuplements de résineux arrivés à maturité sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans un délai de cinq ans après le début de la coupe et qu'aucune coupe contiguë n'ait été pratiquée dans ce délai dans la même propriété ;

##### **Catégorie 4**

Coupes rases de taillis simple parvenue à maturité respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets dans les meilleures conditions, ainsi que les coupes préparant une conversion du taillis en taillis sous futaie ou en futaie ;

### **Catégorie 5**

Coupes de taillis sous futaie prélevant moins de 50% du volume de réserves existant avant la coupe, et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de vingt ans, ainsi que les coupes préparant la conversion du taillis sous futaie en futaie,

### **Catégorie 6**

Coupes de jardinage cultural en futaie résineuse,

### **Catégorie 7**

Coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres :  
sous réserve :

1° ) que les surfaces parcourues par ces coupes en un an soient inférieures ou égales aux surfaces maximales ci-après :

- catégorie 1 : dix ha
- catégorie 2 : cinq ha
- catégorie 3 : cinq ha
- catégorie 4 : dix ha
- catégorie 5 : dix ha

la possibilité de transformation éventuelle en peupleraie ou en futaie résineuse étant limitée au tiers de la surface exploitée.

2° ) que ces parcelles à exploiter ne soient pas situées dans :

- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé,
- une zone d'habitat délimitée par un plan d'urbanisme ou un projet d'aménagement approuvé,
- une zone urbaine délimitée par une zone d'environnement protégée (Z.E.P),
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone approuvé (P.A.Z)

## **ARTICLE 2**

Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par l'article 1er et qui ne sont pas effectuées :

- soit dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé ou en vertu d'une autorisation de coupe, conformément aux dispositions des articles 6 et 9 de la loi n° 53-810 du 6 août 1963 ;

- soit dans le cadre des dispositions des livres I et II du Code forestier ;

restent soumises à autorisation préalable conformément aux articles R 130-1 et R 16 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 3**

Le Secrétaire général de l'Aisne, les Sous-Préfets, les Maires, le Directeur Départemental de l'Agriculture et le Directeur Départemental de l'Équipement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Les terrains classés par le plan comme espace boisé à conserver sont désignés au plan par un quadrillage orthogonal.

A ces terrains s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-11 à R 130-16 (décret du 29.03.1984) du Code de l'Urbanisme.

### Article L.130-1

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclcs ou non, attenant ou non à des habitations.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n°63-810 du 6 août 1963;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) dans les communes où un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n°82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables ;

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

### **Article R.130-1**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

1- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre 1 du livre 1er de la première partie du code forestier ;

3- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du code forestier ;

4- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du commissaire de la République pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L.130-1 (5ème alinéa).

Ces dispositions sont complétées par l'Arrêté Préfectoral du 28 juin 1979 qui définit les autorisations de coupes par catégories.

TITRE V

ANNEXES

-----

## ANNEXE 1

### **Installations classées pour la protection de l'Environnement.**

Il convient de consulter pour le moins la loi du 19 juillet 1976 (notamment les articles suivants) et les lois modificatives s'y rattachant.

#### **Article 1<sup>er</sup>**

Sont soumis aux dispositions de la présente Loi les usines, ateliers, dépôts, chantiers carrière et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la conservation des sites et monuments.

#### **Article 2**

Les installations visées à l'article 1er sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du Ministre chargé des installations classées, après avis du Conseil supérieur des installations classées. Ce décret soumet les installations à autorisation ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

#### **Article 3**

Sont soumises à autorisation préfectorale les installations qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article 1er.

L'autorisation ne peut être accordée que si ces dangers ou inconvénients peuvent être prévenus par des mesures que spécifie l'arrêté préfectoral.

La délivrance de l'autorisation, pour ces installations, peut être subordonnée notamment à l'éloignement des habitations, immeubles habituellement occupés par des tiers, établissements recevant du public, cours d'eau, voies de communication, captages d'eau, ou des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

Sont soumises à déclaration, les installations qui, ne présentant pas de tels dangers ou inconvénients, doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le préfet, en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article 1er.

### **Article 3.1**

Le stockage souterrain en couches géologiques profondes de produits dangereux, de quelque nature qu'ils soient, est soumis à autorisation administrative. Cette autorisation ne peut être accordée ou prolongée que pour une durée limitée et peut en conséquence prévoir les conditions de réversibilité du stockage. Les produits doivent être retirés à l'expiration de l'autorisation.

Les conditions et garanties selon lesquelles certaines autorisations peuvent être accordées ou prolongées pour une durée illimitée, par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, seront définies dans une loi ultérieure.

### **Article 4**

L'exploitant est tenu d'adresser sa demande d'autorisation ou sa déclaration en même temps que sa demande de permis de construire.

Il doit renouveler sa demande d'autorisation ou sa déclaration soit en cas de transfert, soit en cas d'extension ou de transformation de ses installations, ou de changement dans ses procédés de fabrication, entraînant des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article 1er.

(pour la suite du texte, voir la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et les lois modificatives s'y rattachant)

## ANNEXE 2

### VOIRIE COMMUNALE

#### Alignement et caractéristiques techniques Code de la Voirie Routière

##### Article R 141-1

L'enquête préalable à l'établissement d'un plan d'alignement a lieu conformément aux dispositions des articles R 141-4 et suivants.

##### Article R 141-2

Les profils en long et en travers des voies communales doivent être établis de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales et l'assainissement de la plateforme.

Sous les ouvrages d'art qui franchissent une voie communale, un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres doit être réservé sur toute la largeur de la chaussée.

Les caractéristiques techniques de la chaussée doivent, sur une même voie, être homogènes en matière de déclivité et de rayon des courbes.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de la voirie routière nationale et du ministre de l'intérieur.

##### Article R 141-3

Le maire peut interdire d'une manière temporaire ou permanente l'usage de tout ou partie du réseau des voies communales aux catégories de véhicules dont les caractéristiques sont incompatibles avec la constitution de ces voies, et notamment avec la résistance et la largeur de la chaussée ou des ouvrages d'art.

## ANNEXE 3

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PARCELLE**

Consulter le Code Civil et notamment les articles suivants :

#### **Article 675**

L'un des voisins ne peut sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

#### **Article 676**

Le propriétaire d'un mur non mitoyen joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront 1 décimètre environ d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

#### **Article 677**

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à 26 décimètres (8 pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre que l'on veut éclairer, si c'est un rez-de-chaussée, et à 19 décimètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

### **Article 678**

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

### **Article 679**

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance

### **Article 680**

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait et s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

## ANNEXE 4

### REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

Code de l'Urbanisme

#### Article R 111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### Article R 111-3

La construction sur des terrains exposés à un risque tel qu'inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret N° 59-701 du 6 Juin 1959, relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du Conseil municipal et de la commission départementale d'Urbanisme.

#### Article R 111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### Article R 111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Article R 111-14**

L'autorité compétente exige, en tant que de besoin :

- a) la réalisation et le financement des équipements propres à l'opération définis à l'article L. 332-15.
- b) les participations visées aux articles L. 332-6-1 (2°) et L. 332-9 ;
- c) la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;
- d) la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et des aménagements d'intérêt collectif.

### **Article R 111-14-2**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi n° 76-629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs destinations ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### **Article R 111-15**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

### **Article R 111-21**

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