

PLU de CROUY

Assemblage du règlement :

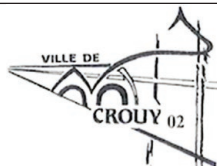
Règlement de la Modification simplifiée n°2 approuvée le 18/12/25 :
Zone AUz page 2

Règlement de la Modification n°3 approuvée le 18/11/21 :
Zone AU page 7

Règlement du PLU approuvé le 13/10/25 :
Dispositions générales (applicables à toutes les zones) page 20
Zones UA, UB, UC, UE, UI, A et N

pages 26 35 43 50 57 63 68

Commune de
CROUY



Mairie
Place de la Mairie
02880 CROUY
Tél : 03 23 53 14 12
Courriel : mairie.crouy02@orange.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

07U25

Rendu exécutoire le

Modification simplifiée n°2

ADDITIF RECTIFICATIF AU RÈGLEMENT

Date d'origine :

Décembre 2025

5

PLU approuvé le 13 Octobre 2005 et modifié le 1er juillet 2009, puis en 2012 - Etude réalisée par le Cabinet Houdry
Modification n°3 approuvée le 18 novembre 2021, modification simplifiée n°1 approuvée le 22 septembre 2022

Modification simplifiée n°2 - APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération du conseil communautaire du 18 décembre 2025

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

CHAPITRE 6bis : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUz

RAPPELS

- L'édification de clôture est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article AUz 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt qu'elles relèvent ou non du régime des installations classées.
- Les bâtiments à usage d'activité agricole.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires aux activités autorisées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert.

Article AUz 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les ensembles de constructions à usage d'habitation et leurs dépendances normales, pouvant s'accompagner d'activités commerciales, de services et de bureaux, à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et ne compromettent pas le développement équilibré de la commune.
- Les activités commerciales, de services et de bureaux, seront autorisées si elles sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, et dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés et nécessaires à une opération d'aménagement.

Article AUz 3 - Accès et voirie

- Les voiries à aménager respecteront le plan des espaces publics du dossier de réalisation de la ZAC.
- Pour les accès, se reporter au cahier des charges de cession de terrains (suivant l'article L311-6 du code de l'urbanisme).

Article AUz 4 - Desserte par les réseaux**Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain suivant les conditions précisées dans le cahier des charges de cession de terrains (suivant l'article L311-6 du code de l'urbanisme).

Electricité et autres réseaux :

- Les branchements en électricité et autres réseaux seront ensevelis.

Article AUz 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article AUz 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie qui dessert le terrain, sauf prescriptions particulières inscrites dans le cahier des charges de cession de terrains (suivant l'article L311-6 du code de l'urbanisme). Les balcons et les terrasses réalisés dans les étages d'un immeuble peuvent être implantés à au moins 2,50 mètres par rapport à l'alignement sur la voie qui dessert le terrain.

Article AUz 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales seront soit implantées de limite à limite, soit avec un retrait minimal d'au moins 3 mètres d'une ou plusieurs des limites séparatives, sauf prescriptions particulières inscrites dans le cahier des charges de cession de terrains (suivant l'article L311-6 du code de l'urbanisme).

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

- Une distance d'au moins 3 mètres est imposé entre deux constructions, dès lors qu'au moins une des deux à une emprise au sol d'au moins 15 m², sauf prescriptions particulières inscrites dans le cahier des charges de cession de terrains (suivant l'article L311-6 du code de l'urbanisme).

Article AUz 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUz 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage ou au point le plus haut du bâtiment, sauf prescriptions particulières inscrites dans le cahier des charges de cession de terrain (suivant l'article L311-6 du code de l'urbanisme).

- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Article AUz 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent par leur dimension, leur volume, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, si une clôture est réalisée, elle devra obligatoirement se faire par une strate de végétaux prévue dans le cahier des charges de cession de terrain et/ou conformément aux dispositions suivantes :

- Les clôtures en limite de l'espace public (voies et parc) seront constituées d'un grillage simple torsion noir posé sur des poteaux en bois (section carrée ou ronde de 12 cm de diamètre au minimum) d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, doublé d'une haie composée d'essences locales (voir cahier des charges de cession de terrain).
- Pour les lots longés par un cheminement piéton, les clôtures en limite de celui-ci seront constituées d'un grillage métallique (panneaux rigides) noir à lames occultantes en bois naturel (PVC exclu), posé sur des poteaux en bois (section carrée ou ronde de 12 cm de diamètre au minimum) d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Par ailleurs, les places de stationnement dites « de jour » (ou « du midi »), à savoir la place aménagée devant l'habitation et directement accessible depuis l'emprise publique, devront rester accessibles et ne pas être clôturées.

Pour les autres dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, se reporter aux prescriptions particulières inscrites dans le cahier des charges de cession de terrain (suivant l'article L311-6 du code de l'urbanisme).

Article AUz 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. En particulier, il est exigé au minimum 2 places par logement dont au moins une restera non close, sauf pour :

- les immeubles d'habitat collectif (ou à un bâtiment composé de logements superposés) pour lesquels il est exigé 1 place par logement close ou non ;
- les logements aidés pour lesquels il est exigé au moins 1 place par logement close ou non.

Il est par ailleurs demandé au moins une place de stationnement d'un vélo par logement dans les immeubles d'habitat collectif.

Pour les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services, il est demandé :

- au moins 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction,
- au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article AUz 13 - Espaces libres et plantations

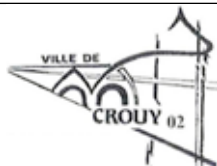
Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté suivant les dispositions du cahier des charges de cession de terrains (suivant l'article L311-6 du code de l'urbanisme).

Sur chacun des lots construits à usage d'habitation, au moins 30% de l'emprise totale fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, sauf contraintes techniques particulières constatées.

Article AUz 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Commune de
CROUY



Mairie
Place de la Mairie
02880 CROUY
Tél : 03 23 53 14 12
Courriel : mairie.crouy02@orange.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

25U19

Rendu exécutoire le

Après modification n°3

Modification n°3

Extrait du RÈGLEMENT

Date d'origine :

Avril 2021

5

PLU approuvé le 13 Octobre 2005 et modifié le 1er juillet 2009, puis en 2012 - Etude réalisée par le Cabinet Houdry

Modification n°3 - APPROBATION - Dossier annexé à la délibération du conseil communautaire du

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

RAPPELS

- Dans l'ensemble de la zone, les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1, du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan et en annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre.

ARTICLE AU1
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celle d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les activités industrielles et, hors secteur AUc, celles commerciales non prévues à l'article 2.
- En secteur AUs, tous les modes d'occupations des sols à l'exception des installations et équipements sportifs, de loisirs, de services publics.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement des caravanes isolées d'une durée de plus de 3 mois consécutifs ou non.
- Les parcs d'attractions.
- Les carrières.
- Les constructions et installations agricoles.

ARTICLE AU2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usages d'habitation et d'activités tertiaires.
- Les constructions mentionnées précédemment sous réserve de la réalisation ou de la programmation des équipements nécessaires et de l'intégration à un projet d'ensemble qui ne compromettra pas l'urbanisation rationnelle de la zone.

- Ces opérations pourront comporter des constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, de bureaux et de services.
- Sauf pour le secteur AUc, les activités commerciales dont la superficie ouverte à la vente est inférieure à 100 m² et compatible avec la vocation principale de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration préalable à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
 - qu'elles ne génèrent pas de zone d'isolement.
- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- La confortation et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Ligne S.N.C.F. : toutes constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public et réalisés par l'exploitant.

ARTICLE AU3 ACCES ET VOIRIE

- 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 est interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Notamment le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Pour être constructible, toute parcelle doit disposer d'un accès direct sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale, de caractéristiques suffisantes en rapport avec la construction projetée et permettant au minimum l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.
- Aucun accès privé direct nouveau ne sera autorisé sur la R.N. 2, la R.D. 1 ou leurs déviations.
- Pour la zone AUc, l'accès automobile se fera uniquement par la R.D. 304 et son futur giratoire.

**ARTICLE AU4
DESSERTE PAR LES RESEAUX**

EAU

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

ASSAINISSEMENT

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

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.

ELECTRICITE – TELEPHONE

Les branchements en électricité et téléphone seront ensevelis.

**ARTICLE AU5
SURFACE DES PARCELLES**

Néant.

**ARTICLE AU6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque la construction principale s'implante sur au moins une limite latérale, elle doit respecter l'alignement de fait des façades riveraines.

Lorsque la construction principale s'implante isolément elle doit être édifiée avec un recul d'au moins cinq mètres.

**ARTICLE AU7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

**ARTICLE AU8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions pourront être contiguës, en respectant l'héberge du bâtiment existant, dans le cas de la création d'un garage ou d'un appentis de garage, d'un abri de jardin ou autre type d'extension à usage d'habitation.

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au minimum de 3 mètres.

Les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété peuvent néanmoins être modulées si cela est justifié par un schéma préalable à l'aménagement de la zone.

**ARTICLE AU9
EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 35 % de la surface de la parcelle.

**ARTICLE AU10
HAUTEUR**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 mètres à l'égout du toit.

En secteur AUc, cette hauteur pourra atteindre 12 mètres dans le cas de bâtiments à usage commercial.

**ARTICLE AU11
ASPECT EXTERIEUR**

GENERALITES

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, au paysage urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les enseignes devront être accolées au bâtiment dans l'emprise commerciale du rez-de-chaussée. L'éclairage se fera par projection et sans néon. Les enseignes 4 m x 3 m sont interdites.

SONT INTERDITS

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

- Toute addition de constructions adventives telles que vérandas, marquises, etc, qui ne s'intégrerait pas harmonieusement à la construction principale tant au point de vue du volume que des matériaux et des couleurs.
- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...
- Les ciernes, dépôts de matériaux ou de résidus placés en des lieux visibles.

CAS DE MODIFICATION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

L'addition ou le retrait de tout élément doit tenir compte des principales caractéristiques de la construction existante de façon à former un ensemble harmonieux. L'accord doit notamment être recherché avec le volume général, la proportion et la couleur des murs et des couvertures, le rythme et la proportion des ouvertures, le dessin et la couleur des menuiseries.

CAS D'UNE CONSTRUCTION NEUVE

a/ Commerce

En secteur AUc, les cours de service ou de livraison de la surface commerciale seront obligatoirement closes de murs en maçonnerie enduite d'une hauteur de 2,50 mètres. Les autres clôtures de la zone seront obligatoirement constituées de treillis métallique à maille soudée plastifié vert sur poteaux métalliques, d'une hauteur de 2 mètres.

Les façades des constructions pourront être traitées en bardages à ondes horizontales, de teinte uniforme.

Les enseignes ne devront pas dépasser du toit de plus de 2,50 mètres.

b/ Construction principale de type traditionnel

LES TOITURES

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

Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux formant croupes.

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

La couverture des habitations sera réalisée de type : ardoise, tuile plate, tuile mécanique sans nervure ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.

Les matériaux d'imitation ou à caractère industriel sont interdits.

Les tuiles vieilles ne comporteront pas des éléments de couleur jaune paille ou noir. Elles seront dans des tonalités de brun ou de rouge sans contrastes trop marqués.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle, les "chiens assis" et les lucarnes rampantes sont interdits. Elles seront axées par rapport aux baies de la façade et seront d'une largeur maximale de 90 cm x 100 cm.

Les lucarnes seront à la capucine ou à 2 pans, avec une pente de toit identique à celle de la toiture de la maison principale.

Elles seront réalisées en tuiles de terre cuite petit modèle de préférence

Leur largeur hors tout sera inférieure à celle des ouvertures de la façade. Elles seront alignées dans l'axe de ces ouvertures. Elles seront espacées d'au moins 5 mm.

Houteaux

Les chiens assis et les houteaux sont étrangers à la région et ne peuvent être acceptés.

Châssis de toit

Les châssis de toit ne dépasseront pas 78 cm x 98 cm côté rue. Ils seront encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie. Ils seront axés sur les baies des étages inférieurs ou sur les trumeaux et situés dans la partie inférieure du rampant de couverture.

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

Le parement sera soit identique à celui de la maison, soit en brique rouge de pays ou en pierre. Une corniche débordante inférieure à 0,10 m sera prévue en brique ou en pierre. Tout couronnement en béton est proscrit.

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.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit.

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

Les protections d'angle par des cornières en PVC apparentes sont interdites. L'enduit devra recouvrir entièrement les angles de construction.

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, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les grilles des balcons en ferronnerie seront traitées simplement en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tout motif et profils compliqués.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes.

c/ Construction de type contemporain

La nouvelle construction doit s'accorder avec le bâti existant situé à proximité ainsi qu'avec le paysage naturel environnant de façon à permettre une bonne intégration dans le site, ceci en ce qui concerne notamment le volume enveloppe, la couleur des murs, la pente et la couleur des couvertures (ou l'opportunité des toitures terrasses). Les toitures terrasses devront s'inscrire, en façade principale, dans l'enveloppe déterminée par la règle applicable aux toitures à 45°.

GARAGES ET ANNEXES

Les garages et annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre 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 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, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue, lorsqu'il est visible de celle-ci.

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.

CLOTURES

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

Des murs pleins d'une hauteur inférieure à 2,60 mètres, en pierre de pays apparente ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique sont autorisés, dans le cas où ils doivent constituer élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fonds ou sur des parcelles riveraines.

Sur rue, elles pourront être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur égale ou inférieure à 1,80 mètres en pierre de pays apparente ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
- soit d'un muret surmonté d'une grille, la hauteur de l'ensemble devra être égale ou inférieure à 1,80 mètres.
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un mur constitué de plaques fibro-ciment.

Clôture sur voirie du lotissement

Par ordre de préférence :

- 1 Haies vives fleuries ou taillées
Doublées ou non d'un grillage à mailles torsadées vertes sur poteaux métalliques
Voir descriptif ci-avant

2 Mur moellons

Le mur de clôture sera constitué de moellons de pierre calcaire locale. Les joints seront fins et réalisés au mortier de chaux naturelle de même teinte que la pierre, ils seront affleurants et sans retrait. Prévoir un chaperon de protection en pierre de taille, tuiles ou ciment blanc lissé. L'emploi du ciment gris ou blanc ainsi que le retrait des joints sont exclus afin de permettre une bonne conservation de l'ouvrage dans le temps.

3 Clôtures en bois peint dans un ton autre que marron ou naturel ou vernis.

4 Murets bahut en enduits lissés sans poteaux saillants, doublés d'une haie champêtre d'essences locales.

5 Murets bahuts avec clôture métallique ou bois à barreaux droits

Les clôtures en matériaux industriels, d'imitation, en fausse pierre, en plaque de béton ou PVC sont interdites.

Clôtures entre parcelles

- grillages torsadés à mailles vertes sur poteaux métalliques
- haies vives suivant descriptif
- panneaux de bois
- bande de bruyère
- coupe vent tissé plastifié de teinte verte

Pour les bâtiments industriels et agricoles (U, 1 AU & A 11).

Sont également fortement recommandées les façades en bois à lames verticales ou horizontales (*clins*), caractéristiques locales, ont l'aulne est exploité dans la région.

Clôtures

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 (*le thuya n'est pas une caractéristique locale*).

Un recensement des boqueteaux ou des haies serait le bienvenu.

Ces plantations traditionnelles existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Les grilles aux motifs compliqués en "fer forgé" sont interdites, les barreaudages verticaux en fer carré dit "à l'antique" sont recommandés.

Dispositions particulières

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

ARTICLE AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En dehors des cas prévus par les articles L 123-2-1 et R 123-21 du Code de l'Urbanisme, il est exigé :

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

- maison individuelle : 2 places,
- lotissement et maisons groupées, par logement : 2 places + 0,25 place banalisée pour visiteur.
- immeuble collectif, par logement : 1,5 place (1 place pour les studios + 0,20 place banalisée pour visiteurs).

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

(y compris les bâtiments publics)

- une surface de stationnement égale à 80% de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée.

Pour les constructions à usage **d'artisanat** :

- une surface de stationnement égale à 80 % de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée, à usage d'activité. Pour les stockages, la norme pourra être ramenée à une place pour 200 m² de SHON.

Pour les constructions à usage de **commerce** :

- une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée à partir de 100 m² de surface de vente.

Cas des extensions de bâtiment existant

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la SHON préexistante, et de sa dernière destination, sauf si le bâtiment est désaffecté depuis plus de 5 ans.

Caractéristiques des places

Les places de stationnement devront disposer d'une accessibilité individualisée. Leurs dimensions ne seront pas inférieures à :

- largeur minimum 2,30 mètres
- profondeur 5 mètres (+ dégagement de manœuvre).

Le bitume de la voie publique sera dans une couleur autre que le noir, trop vif et agressif dans un tissu ancien. Il lui sera préféré la couleur grise et plus granuleuse, s'harmonisant avec les bordures en béton.

Pour les parties privatives de stationnement, il en sera de même. Mais les aménagements, tels que les pavages ou autre proposition similaire, seront les bienvenus de façon à privilégier des traitements au caractère végétal et rural qu'il convient à ces hameaux.

Compensation

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 qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3.4.5 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AU13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non construites et, en particulier, les marges de reculement devront être plantées.
Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m² de terrain.

En bordure des voies urbaines des plantations d'alignement devront être réalisées.

ARTICLE AU14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

DEPARTEMENT DE L' AISNE

COMMUNE DE

CROUY

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT	
------------------	--

APPROBATION DU PROJET DE P.L.U.

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal du : 13 OCT. 2005

Pour le Maire
L'adjoint délégué
Le Maire



Pièce n° 5

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES **3**

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER **8**

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA	9
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB	18
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC	26
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UE	33
Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UI	40
Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone AU	45

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES **55**

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A	56
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone N	61

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1
CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CROUY.

ARTICLE 2
PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

- 1 - Les articles L 111-1-4, L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété, mentionnées en annexe du dossier de P.L.U.
- 3 - Les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations spécifiques concernant notamment :
 - . le droit de préemption urbain,
 - . les zones d'aménagement différé,
 - . les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - . les projets d'intérêt général.

Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques, doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles (*Service Régional de l'Archéologie*).

Le décret n° 86.192 du 5 février 1986 et l'article R 111-3-2. du Code de l'Urbanisme précisent que les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés 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.

Tout contrevenant s'expose aux dispositions de l'article L 322-1 du nouveau code pénal.

ARTICLE 3
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques du règlement.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :
 - . la zone UA correspondant au centre du secteur bâti de la Commune.
 - . la zone UB correspondant à la périphérie du village et aux hameaux.
 - . la zone UC correspondant à une zone d'habitation peu dense.
 - . la zone UE correspondant à la zone de l'I.U.T. basé principalement sur Cuffies.
 - . la zone UI correspondant au secteur d'activité industrielle existante. Elle comporte des secteurs U1a et U1c (*U1a : activité commune avec la commune de Cuffies, en bordure de la R.D. 1 – U1c : espace commercial*).
 - . la zone AU correspondant à une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Elle comporte des secteurs AUc (*zone réservée aux commerces*) et AUs (*zone d'aménagement de sports et loisirs*).
- Les zones agricoles, naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :
 - . la zone A à vocation agricole.
 - . la zone N à conserver en espace naturel. Elle comporte des secteurs Nj (*zone de jardin*) et Nl (*zone de loisirs*).
- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application de l'article R 123-11-d du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur en application de la loi paysage (*articles L 123-1-7°, R 123-11-h du Code de l'Urbanisme*).

A chacune des zones s'appliquent les dispositions figurant aux titres II et III du présent règlement..
Chaque chapitre comporte quatorze articles :

- ARTICLE 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- ARTICLE 3 - Les conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux
- ARTICLE 5 - Surface des terrains
- ARTICLE 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 - L'emprise au sol
- ARTICLE 10 - La hauteur maximum des constructions
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur
- ARTICLE 12 - Stationnement
- ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
- ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)

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

ARTICLE 4
ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

- 1 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- 2 - La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement pourra être admise.
- 3 - En toutes zones, les ouvrages techniques et les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure (*transformateurs, poste de détente gaz, ...*) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 13 lorsque leurs caractéristiques fonctionnelles l'imposent.

ARTICLE 6
DECOUVERTES FORTUITES A CARACTERE ARCHEOLOGIQUE

(Loi du 27 septembre 1941, Article 14). Lorsque, par suite des travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet.

ARTICLE 7
TRAVAUX NON SOUMIS A PERMIS DE CONSTRUIRE OU A DECLARATION DE TRAVAUX SITUES DANS LE CHAMP DE VISIBILITE D'UN EDIFICE CLASSE OU INSCRIT

Loi du 13 décembre 1913 sur les monuments historiques codifié par l'ordonnance 2004-178 du 20 février 2004.

(Loi N° 92 du 25 février 1943, art. 4). "Si le Préfet n'a pas notifié sa réponse aux intéressés dans le délai de quarante jours à dater du dépôt de leur demande, ou si cette réponse ne leur donne pas satisfaction, ils peuvent saisir le Ministre chargé des affaires culturelles, dans les deux mois suivants la notification de la réponse du Préfet ou l'expiration du délai de quarante jours imparti au Préfet pour effectuer ladite notification".

"Le Ministre statue (1). Si sa décision n'a pas été notifiée aux intéressés dans le délai de trois mois à partir de la réception de leur demande, celle-ci est considérée comme rejetée".

"Les auteurs de la demande sont tenus de se conformer aux prescriptions qui leur sont imposées pour la protection de l'immeuble classé ou inscrit soit par l'Architecte des Bâtiments de France dans le cas visé au 2e alinéa de l'article 13 bis, soit par le Préfet ou le Ministre chargé des affaires culturelles dans les cas visés aux 1er, 2e et 3e alinéas du présent article".

(1) L'article du décret N° 69.825 du 28 août 1969 a supprimé les mots "après avis de la commission supérieure des monuments historiques".

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

La zone urbaine concerne non seulement le territoire déjà urbanisé mais également les terrains déjà desservis par les équipements publics ou susceptibles d'être équipés à court terme par la collectivité.

On distingue :

- La zone UA est une zone mixte d'habitations individuelles et collectives.
- La zone UB est une zone d'habitations individuelles de moyenne densité.
- La zone UC est une zone d'habitation de faible densité.
- La zone UE est une zone de construction de faible densité à vocation diverse.
- La zone UI est une zone d'activités industrielles ou commerciales.
- La zone AU est une zone à urbaniser.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

RAPPELS

- Dans l'ensemble de la zone, les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1, du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan et en annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre.

ARTICLE UA1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les terrains de camping.
- Les terrains de caravanes soumis à autorisation préalable et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf pour raisons archéologiques ou s'ils sont liés à la mise en œuvre d'occupation du sol autorisée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités sauf s'ils sont liés à un garage ou à une activité autorisée.
- Toute construction autre que les extensions et annexes des constructions principales sur les parcelles couvertes au plan de zonage par une trame "jardin".

ARTICLE UA2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée existante.
- Les installations classées soumises à déclaration préalable à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
 - . qu'elles ne génèrent pas de zone d'isolement.
- Les aménagements et extensions des installations ou bâtiments existants restant compatibles avec la vocation de la zone et ne pouvant avoir pour effet de dénaturer le caractère du patrimoine existant.
- Ligne S.N.C.F. : toutes constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public et réalisés par l'exploitant.

ARTICLE UA3
ACCES ET VOIRIE

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Notamment, le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Pour être constructible, toute parcelle doit disposer d'un accès direct sur une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation générale, de caractéristiques suffisantes en rapport avec la construction projetée et permettant au minimum l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les groupes de plus de quatre garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE UA4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

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

En l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les alimenter (forage, captage) dans les limites de la réglementation correspondante.

ASSAINISSEMENT

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder et sauf en périmètre de protection de captage figuré au plan, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

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.

ELECTRICITE – TELEPHONE

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

ARTICLE UA5 **SURFACE DES PARCELLES**

Il n'est pas fixé de règle sauf dans le cas d'assainissement individuel où la surface de la parcelle doit permettre cette installation.

ARTICLE UA6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou respecter un retrait maximum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

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

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

Pour les constructions implantées avec deux marges latérales dans les conditions fixées à l'article UA7, ce recul pourra être supérieur à 3 mètres.

ARTICLE UA7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites latérales de propriété aboutissant aux voies.

Seules les constructions n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur à l'adossement peuvent être implantées sur les limites de fonds de propriété.

Par exception au 1er alinéa, lorsque la parcelle présente au moins 20 mètres de front sur rue, la construction peut être édifiée avec deux marges latérales à condition que la continuité bâtie soit assurée par la clôture.

En tout état de cause, lorsqu'une construction ne joint pas à une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres. Cette distance sera portée à 4 mètres minimum dans le cas de murs percés de baies.

ARTICLE UA8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions pourront être contiguës, en respectant l'héberge du bâtiment existant, dans le cas de la création d'un garage ou d'un appentis de garage, d'un abri de jardin ou autre type d'extension à usage d'habitation.

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

- la hauteur du bâtiment le plus élevé s'il s'agit de murs percés de baies de pièces principales (*autres que pièces de service*),
 - la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé dans les autres cas.
- Dans les 2 cas, la distance minimale est de 4 mètres.

En cas de reconstruction à l'identique ou de rénovation de construction ayant valeur architecturale ou historique, des règles d'implantation différente, respectant le caractère des lieux peuvent être imposées.

ARTICLE UA9

EMPRISE AU SOL

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

- 50 % de la surface de la parcelle,
- sauf pour les extensions des activités existantes qui pourront s'étendre sur la totalité de la parcelle, sous condition de respecter l'article 12 du présent règlement.

ARTICLE UA10
HAUTEUR

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des constructions peut cependant s'intégrer à l'épannelage des constructions riveraines.

ARTICLE UA11
ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

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

Le volet paysager prendra en compte l'aspect "intégration du projet dans le milieu environnant".

SONT INTERDITS

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Toute addition de constructions adventives telles que vérandas, marquises, etc, qui ne s'intégrerait pas harmonieusement à la construction principale tant au point de vue du volume que des matériaux et des couleurs.
- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...
- Les citernes, dépôts de matériaux ou de résidus placés en des lieux visibles.

CAS DE MODIFICATION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

L'addition ou le retrait de tout élément doit tenir compte des principales caractéristiques de la construction existante de façon à former un ensemble harmonieux. L'accord doit notamment être recherché avec le volume général, la proportion et la couleur des murs et des couvertures, le rythme et la proportion des ouvertures, le dessin et la couleur des menuiseries.

CAS D'UNE CONSTRUCTION NEUVE

Introduction :

"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".

a/ Construction principale de type traditionnel

LES TOITURES

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

Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 m de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux formant croupes.

Les toitures des constructions à R + 1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°, au-delà de R + 1, la pente des toits n'est pas réglementée.

La couverture des habitations sera réalisée de type : ardoise, tuile plate, tuile mécanique sans nervure ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.

Les matériaux d'imitation ou à caractère industriel sont interdits.

Les tuiles vieillies ne comporteront pas des éléments de couleur jaune paille ou noir. Elles seront dans des tonalités de brun ou de rouge sans contrastes trop marqués.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle, les "chiens assis" et les lucarnes rampantes sont interdits. Elles seront axées par rapport aux baies de la façade et seront d'une largeur maximale de 90 cm x 100 cm.

Les lucarnes seront à la capucine ou à 2 pans, avec une pente de toit identique à celle de la toiture de la maison principale.

Elles seront réalisées en tuiles de terre cuite petit modèle de préférence.

Leur largeur hors tout sera inférieure à celle des ouvertures de la façade. Elles seront alignées dans l'axe de ces ouvertures. Elles seront espacées d'au moins 5 mm.

Houteaux

Les chiens assis et les houteaux sont étrangers à la région et ne peuvent être acceptés.

Châssis de toit

Les châssis de toit ne dépasseront pas 78 cm x 98 cm côté rue. Ils seront encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie. Ils seront axés sur les baies des étages inférieurs ou sur les trumeaux et situés dans la partie inférieure du rampant de couverture.

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

Le parement sera soit identique à celui de la maison, soit en brique rouge de pays ou en pierre. Une corniche débordante inférieure à 0,10 m sera prévue en brique ou en pierre. Tout couronnement en béton est proscrit.

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.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit.

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

Les protections d'angle par des cornières en PVC apparentes sont interdites. L'enduit devra recouvrir entièrement les angles de construction.

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, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les grilles des balcons en ferronnerie seront traitées simplement en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tout motif et profils compliqués.

b/ Construction de type contemporain

La nouvelle construction doit s'accorder avec le bâti existant situé à proximité ainsi qu'avec le paysage naturel environnant de façon à permettre une bonne intégration dans le site, ceci en ce qui concerne notamment le volume enveloppe, la couleur des murs, la pente et la couleur des couvertures (ou l'opportunité des toitures terrasses). Les toitures terrasses devront s'inscrire, en façade principale, dans l'enveloppe déterminée par la règle applicable aux toitures à 45°.

GARAGES ET ANNEXES

Les garages et annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre 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 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, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue, lorsqu'il est visible de celle-ci.

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.

CLOTURES

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

Des murs pleins d'une hauteur inférieure à 2,60 m, en pierre de pays apparente ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique sont autorisés, dans le cas où ils doivent constituer élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fonds ou sur des parcelles riveraines. Ils peuvent être exigés quand la clôture permet d'assurer sur la rue la continuité du bâti, dans le cas où la construction n'est pas implantée sur les deux limites latérales.

Les clôtures pourront aussi être constituées :

- soit d'un muret surmonté d'une grille, la hauteur de l'ensemble devra être égale ou inférieure à 1,80 m,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un mur constitué de plaques fibro-ciment.

Clôtures entre parcelles

- grillages torsadés à mailles vertes sur poteaux métalliques
- haies vives suivant descriptif
- panneaux de bois
- bande de bruyère
- coupe vent tissé plastifié de teinte verte

Pour les bâtiments industriels et agricoles (*U, 1AU & A11*).

Sont également fortement recommandées, les façades en bois à lames verticales ou horizontales (*clins*), caractéristiques locales, dont l'aune est exploité dans la région.

Clôtures

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 (*le thuya n'est pas une caractéristique locale*).

Ces plantations traditionnelles existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Les grilles aux motifs compliqués en "fer forgé" sont interdites, les barreaudages verticaux en fer carré dit "à l'antique" sont recommandés.

Dispositions particulières

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

ARTICLE UA12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit être réalisé :

- Au moins une place de stationnement couverte par logement. Pour les lotissements ou constructions groupées, il sera réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 4 logements (*sauf dispositions particulières applicables aux logements sociaux financés par l'Etat*).
- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette (SHON) pour les bureaux et pour les commerces de plus de 100 m².
- Une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON, pour les locaux à usage d'activités.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations, soit en réalisant ces places sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant la participation éventuellement instituée conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé.

Tout espace vert doit comporter au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m² de terrain.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, excédant 250 m² de superficie comporteront obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

ARTICLE UA14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

RAPPELS

- L'édification de clôture est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan et en annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre.

ARTICLE UB1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les activités industrielles.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celle d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports permanents ouverts au public.
- Les terrains de camping.
- Les terrains de caravanes soumis à autorisation préalable et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf pour raisons archéologiques, ou s'ils sont liés à la mise en œuvre d'occupation du sol autorisée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités sauf s'ils sont liés à un garage ou à une activité autorisée.

- Toute construction autre que les extensions et annexes des constructions principales sur les parcelles couvertes au plan de zonage par une trame "jardin".

ARTICLE UB2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée existante.
- Les installations classées soumises à déclaration préalable à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
 - . qu'elles ne génèrent pas de zone d'isolement.
- Les aménagements et extensions des installations ou bâtiments existants restant compatibles avec la vocation de la zone et ne pouvant avoir pour effet de dénaturer le caractère du patrimoine existant.
- Dans l'emprise couverte au plan de zonage par la trame pointillée inscrite le long de la R.N. 2 classée de type I, les constructions d'habitations, à l'exclusion des extensions des habitations existantes, sont soumises aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique de bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- Ligne S.N.C.F. : toutes constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public et réalisés par l'exploitant.

ARTICLE UB3
ACCES ET VOIRIE

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Notamment le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Pour être constructible, toute parcelle doit disposer d'un accès direct sur une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation générale, de caractéristiques suffisantes en rapport avec la construction projetée et permettant au minimum l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les groupes de plus de quatre garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE UB4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

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

En l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les alimenter (*forage, captage*) dans les limites de la réglementation correspondante.

ASSAINISSEMENT

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder et sauf en périmètre de protection de captage figuré au plan, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

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.

ELECTRICITE – TELEPHONE

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

ARTICLE UB5
SURFACE DES PARCELLES

Il n'est pas fixé de règle sauf dans le cas d'assainissement individuel où la surface de la parcelle doit permettre cette installation.

ARTICLE UB6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et les extensions doivent s'implanter avec un retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit d'au moins 5 mètres, soit d'un retrait similaire à l'une des constructions voisines.

ARTICLE UB7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UB8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions pourront être contiguës, en respectant l'héberge du bâtiment existant, dans le cas de la création d'un garage ou d'un appentis de garage, d'un abri de jardin ou autre type d'extension à usage d'habitation.

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

- la hauteur du bâtiment le plus élevé s'il s'agit de murs percés de baies de pièces principales (autres que pièces de service),
- la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé dans les autres cas.

Dans les deux cas, la distance minimale est de 3 mètres.

ARTICLE UB9
EMPRISE AU SOL

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

- 30 % pour les constructions isolées,
- 35 % pour les constructions individuelles jumelées ou jouxtant l'une ou l'autre des limites séparatives,
- 40 % pour les constructions en bande,
- pour les constructions individuelles de style contemporain dites "à patio", l'emprise au sol peut atteindre 50 %.

ARTICLE UB10
HAUTEUR

A l'exception des bâtiments publics majeurs, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE UB11
ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

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, au paysage urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

SONT INTERDITS

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Toute addition de constructions adventives telles que vérandas, marquises, etc, qui ne s'intégrerait pas harmonieusement à la construction principale tant au point de vue du volume que des matériaux et des couleurs.
- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...
- Les citernes, dépôts de matériaux ou de résidus placés en des lieux visibles.

CAS DE MODIFICATION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

L'addition ou le retrait de tout élément doit tenir compte des principales caractéristiques de la construction existante de façon à former un ensemble harmonieux. L'accord doit notamment être recherché avec le volume général, la proportion et la couleur des murs et des couvertures, le rythme et la proportion des ouvertures, le dessin et la couleur des menuiseries.

CAS D'UNE CONSTRUCTION NEUVE

a/ Construction principale de type traditionnel

LES TOITURES

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

Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux formant croupes.

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

La couverture des habitations sera réalisée de type : ardoise, tuile plate, tuile mécanique sans nervure ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.

Les matériaux d'imitation ou à caractère industriel sont interdits.
Les tuiles vieilles ne comporteront pas des éléments de couleur jaune paille ou noir. Elles seront dans des tonalités de brun ou de rouge sans contrastes trop marqués.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle, les "chiens assis" et les lucarnes rampantes sont interdits. Elles seront axées par rapport aux baies de la façade et seront d'une largeur maximale de 90 cm x 100 cm.

Les lucarnes seront à la capucine ou à 2 pans, avec une pente de toit identique à celle de la toiture de la maison principale.

Elles seront réalisées en tuiles de terre cuite petit modèle de préférence.

Leur largeur hors tout sera inférieure à celle des ouvertures de la façade. Elles seront alignées dans l'axe de ces ouvertures. Elles seront espacées d'au moins 5 mm.

Houteaux

Les chiens assis et les houteaux sont étrangers à la région et ne peuvent être acceptés.

Châssis de toit

Les châssis de toit ne dépasseront pas 78 cm x 98 cm côté rue. Ils seront encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie. Ils seront axés sur les baies des étages inférieurs ou sur les trumeaux et situés dans la partie inférieure du rampant de couverture.

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

Le parement sera soit identique à celui de la maison, soit en brique rouge de pays ou en pierre. Une corniche débordante inférieure à 0,10 m sera prévue en brique ou en pierre. Tout couronnement en béton est proscrit.

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.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit.

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

Les protections d'angle par des cornières en PVC apparentes sont interdites. L'enduit devra recouvrir entièrement les angles de construction.

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, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les grilles des balcons en ferronnerie seront traitées simplement en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tout motif et profils compliqués.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes.

b/ Construction de type contemporain

La nouvelle construction doit s'accorder avec le bâti existant situé à proximité ainsi qu'avec le paysage naturel environnant de façon à permettre une bonne intégration dans le site, ceci en ce qui concerne notamment le volume enveloppe, la couleur des murs, la pente et la couleur des couvertures (ou l'opportunité des toitures terrasses). Les toitures terrasses devront s'inscrire, en façade principale, dans l'enveloppe déterminée par la règle applicable aux toitures à 45°.

GARAGES ET ANNEXES

Les garages et annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre 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 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, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue, lorsqu'il est visible de celle-ci.

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.

CLOTURES

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

Des murs pleins d'une hauteur inférieure à 2,60 m, en pierre de pays apparente ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique sont autorisés, dans le cas où ils doivent constituer élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fonds ou sur des parcelles riveraines.

Sur rue, elles pourront être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur égale ou inférieure à 1,80 m en pierre de pays apparente ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
- soit d'un muret surmonté d'une grille, la hauteur de l'ensemble devra être égale ou inférieure à 1,80 m.
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un mur constitué de plaques fibro-ciment.

Dispositions particulières

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

ARTICLE UB12 **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il doit être réalisé :

- Au moins une place de stationnement couverte par logement. Pour les lotissements ou constructions groupées, il sera réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 4 logements (*sauf dispositions particulières applicables aux logements sociaux financés par l'Etat*).
- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette (SHON) pour les bureaux et pour les commerces de plus de 100 m².
- Une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON, pour les locaux à usage d'activités.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations, soit en réalisant ces places sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant la participation éventuellement instituée conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé.

Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :

- 1 arbre de basse tige (*moins de 7 mètres à l'état adulte*) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 200 m²,
- 1 arbre de haute tige (*plus de 7 mètres à l'état adulte*) par 100 m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m².

ARTICLE UB14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

RAPPELS

- Dans l'ensemble de la zone, les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1, du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions non visées à l'article 2.
- Les installations visées à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'elles risqueraient d'entraîner des nuisances et de dénaturer le paysage.
- Les installations classées.
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- L'ouverture de carrières.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanes, résidentiels de loisirs.

ARTICLE UC2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usages d'habitation et de petites activités sous réserve des conditions fixées à l'article 1.
- Les aménagements et extensions des installations ou bâtiments existants restant compatibles avec la vocation de la zone et ne pouvant avoir pour effet de dénaturer le caractère du patrimoine existant.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires à la zone.
- Les annexes, garages et abris de jardin liés aux constructions existantes.
- Ligne S.N.C.F. : toutes constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public et réalisés par l'exploitant.

ARTICLE UC3
ACCES ET VOIRIE

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Pour être constructible, toute parcelle doit disposer d'un accès direct sur une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation générale, de caractéristiques suffisantes en rapport avec la construction projetée et permettant au minimum l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

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

ASSAINISSEMENT

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder et sauf en périmètre de protection de captage figuré au plan, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

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 constructeurs 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.

ELECTRICITE – TELEPHONE

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

ARTICLE UC5
SURFACE DES PARCELLES

Il n'est pas fixé de règle sauf dans le cas d'assainissement individuel où la surface de la parcelle doit permettre cette installation.

ARTICLE UC6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Toutefois, une extension de construction existante ne respectant pas ce recul peut être admise.

ARTICLE UC7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UC8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions pourront être contiguës, en respectant l'héberge du bâtiment existant, dans le cas de la création d'un garage ou d'un appentis de garage, d'un abri de jardin ou autre type d'extension à usage d'habitation.

Les constructions non contiguës doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

ARTICLE UC9
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 5 % de la surface de la parcelle. Ce coefficient ne s'applique pas pour une reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

ARTICLE UC10
HAUTEUR

La hauteur des constructions principales ne peut excéder un R + 1 + un comble aménageable ou 7 mètres à l'égout des toitures pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en niveaux.

ARTICLE UC11
ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

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, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

SONT INTERDITS

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Toute addition de constructions adventives telles que vérandas, marquises ... qui ne s'intégrerait pas harmonieusement à la construction principale tant au point de vue du volume que des matériaux et des couleurs.
- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...
- les citernes, dépôts de matériaux ou de résidus placés en des lieux visibles.

CAS DE MODIFICATION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

L'addition ou le retrait de tout élément doit tenir compte des principales caractéristiques de la construction existante de façon à former un ensemble harmonieux. L'accord doit notamment être recherché avec le volume général, la proportion et la couleur des murs et des couvertures, le rythme et la proportion des ouvertures, le dessin et la couleur des menuiseries.

CAS D'UNE CONSTRUCTION NEUVE

a/ Construction principale de type traditionnel

LES TOITURES

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

Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux formant croupes.

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

La couverture des habitations sera réalisée de type : ardoise, tuile plate, tuile mécanique sans nervure ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.

Les matériaux d'imitation ou à caractère industriel sont interdits.

Les tuiles vieillies ne comporteront pas des éléments de couleur jaune paille ou noir. Elles seront dans des tonalités de brun ou de rouge sans contrastes trop marqués.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle, les "chiens assis" et les lucarnes rampantes sont interdits. Elles seront axées par rapport aux baies de la façade et seront d'une largeur maximale de 90 cm x 100 cm.

Les lucarnes seront à la capucine ou à 2 pans, avec une pente de toit identique à celle de la toiture de la maison principale.

Elles seront réalisées en tuiles de terre cuite petit modèle de préférence.

Leur largeur hors tout sera inférieure à celle des ouvertures de la façade. Elles seront alignées dans l'axe de ces ouvertures. Elles seront espacées d'au moins 5 mm.

Houteaux

Les chiens assis et les houteaux sont étrangers à la région et ne peuvent être acceptés.

Châssis de toit

Les châssis de toit ne dépasseront pas 78 cm x 98 cm côté rue. Ils seront encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie. Ils seront axés sur les baies des étages inférieurs ou sur les trumeaux et situés dans la partie inférieure du rampant de couverture.

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

Le parement sera soit identique à celui de la maison, soit en brique rouge de pays ou en pierre. Une corniche débordante inférieure à 0,10 m sera prévue en brique ou en pierre. Tout couronnement en béton est proscrit.

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.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger ou ton pierre, le blanc pur 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, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les grilles des balcons en ferronnerie seront traitées simplement en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tout motif et profils compliqués.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes.

b/ Construction de type contemporain

La nouvelle construction doit s'accorder avec le bâti existant situé à proximité ainsi qu'avec le paysage naturel environnant de façon à permettre une bonne intégration dans le site, ceci en ce qui concerne notamment le volume enveloppe, la couleur des murs, la pente et la couleur des couvertures (ou l'opportunité des toitures terrasses). Les toitures devront s'inscrire, en façade principale, dans l'enveloppe déterminée par la règle applicable aux toitures à 45°.

GARAGES ET ANNEXES

Les garages et annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre 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 par celle-ci.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature, formant saillie 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, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue, lorsqu'il est visible de celle-ci.

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.

CLOTURES

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.
Des murs pleins d'une hauteur inférieure à 2,60 m, en pierre de pays apparente ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique sont autorisés, dans le cas où ils doivent constituer élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fonds ou sur des parcelles riveraines.

Sur rue, elles pourront être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur égale ou inférieure à 1,80 mètres en pierre de pays apparente ou tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
- soit d'un muret surmonté d'une grille, la hauteur de l'ensemble devra être égale ou inférieure à 1,80 mètres.
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un mur constitué de plaques fibro-ciment.

Dispositions particulières

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

ARTICLE UC12 **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

En dehors des cas prévus par les articles L 123-2-1 et R 123-21 du Code de l'Urbanisme, il est exigé :

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

- 2 places de stationnement par logement, sur la propriété, y compris le garage particulier s'il existe.

ARTICLE UC13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les parties libres devant toute construction et les marges latérales ou de reculement doivent être aménagées en espace vert et convenablement entretenues.

Tout espace vert doit comporter au moins 1 arbre de moyenne tige pour 100 m² de terrain.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, excédant 250 m² de superficie comporteront obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

ARTICLE UC14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant. Toutefois, la surface de plancher hors œuvre nette ne peut dépasser 250 m² par unité foncière.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

RAPPELS

- Dans l'ensemble de la zone, les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430.1, du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan et en annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre.

ARTICLE UE1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celle d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Le stationnement des caravanes isolées d'une durée de plus de 3 mois consécutifs ou non.
- Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports permanents ouverts au public.
- Les terrains de camping.
- Les terrains de caravanes soumis à autorisation préalable et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf pour raisons archéologiques, ou s'ils sont liés à la mise en œuvre d'occupations du sol autorisée dans la zone
- Les pylônes pouvant servir de support aux relais de communication.

ARTICLE UE2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après et des interdictions énoncées à l'article 1.
- Les installations classées soumises à déclaration préalable à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
 - . qu'elles ne génèrent pas de zone d'isolement.
- Les aménagements et extensions des installations ou bâtiments existants restant compatibles avec la vocation de la zone et ne pouvant avoir pour effet de dénaturer le caractère du patrimoine existant.
- Les activités semi-industrielles liées à la formation dispensée à l'I.U.T.

ARTICLE UE3
ACCES ET VOIRIE

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Notamment le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Pour être constructible, toute parcelle doit disposer d'un accès direct sur une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation générale, de caractéristiques suffisantes en rapport avec la construction projetée et permettant au minimum l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

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

En l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les alimenter (forage, captage) dans les limites de la réglementation correspondante.

ASSAINISSEMENT

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder et sauf en périmètre de protection de captage figuré au plan, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

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.

ELECTRICITE – TELEPHONE

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

ARTICLE UE5 **SURFACE DES PARCELLES**

Il n'est pas fixé de règle sauf dans le cas d'assainissement individuel où la surface de la parcelle doit permettre cette installation.

ARTICLE UE6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions riveraines ou selon un recul minimum de 5 mètres. Les extensions sur des constructions existantes ne respectant pas cette règle de recul sont admises.

ARTICLE UE7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UE8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions pourront être contiguës, en respectant l'héberge du bâtiment existant, dans le cas de la création d'un garage ou d'un appentis de garage, d'un abri de jardin ou autre type d'extension à usage d'habitation.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre tous points d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE9
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments y compris les dépendances ne peut excéder 35% de la surface de la parcelle.

ARTICLE UE10
HAUTEUR

La hauteur des constructions principales nouvelles et isolées ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures.

Cependant, les reconstructions à l'identique sont autorisées et des constructions nouvelles accolées et bâties dans le prolongement de celles existantes pourront s'aligner sur ces dernières dans les trois dimensions.

ARTICLE UE11
ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Le volet paysager prendra en compte l'aspect "intégration du projet dans le milieu environnant".

LES FACADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades et de leurs ouvertures.

Matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, carreau de plâtre, ...) ne peuvent rester apparents. Ils doivent être recouverts d'enduits lisses ou talochés. Les parpaings pourront rester bruts à condition d'être soigneusement appareillés et jointurés.

Les bétons utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts de décoffrage lorsque celle-ci a fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi. De même, peuvent être laissés à l'état brut, tous les éléments de façade moulés en béton architectonique blanc.

L'emploi de bardages métalliques bruts ou galvanisés, non peints en usine, est interdit. La couleur des bardages doit être en harmonie avec celles des huisseries.

La palette des couleurs des bardages, des peintures et des autres revêtements extérieurs, ne doit pas excéder trois teintes. Les demandes de permis de construire doivent comporter une indication des teintes choisies ; il en est de même pour les installations techniques devant rester à l'air libre.

Les façades de grande longueur doivent comporter des éléments d'architecture qui rythment la linéarité.

LES TOITURES

Les matériaux utilisés en couverture doivent être de teintes neutres s'harmonisant avec le paysager environnant.

L'emploi en toiture de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

LES ANNEXES

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, abris de jardin, etc...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

ARTICLE UE12 **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

En dehors des cas prévus par les articles L 123-2-1 et R 123-21 du Code de l'Urbanisme, il est exigé :

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

- maison individuelle : 2 places,
- lotissement et maisons groupées, par logement : 2 places + 0,25 place banalisée pour visiteur.
- immeuble collectif, par logement : 1,5 places (1 place pour les studios + 0,20 place banalisée pour visiteurs).

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

(y compris les bâtiments publics)

- une surface de stationnement égale à 80% de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée.

Pour les constructions à usage **d'industrie et d'artisanat** :

- une surface de stationnement égale à 80 % de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée, à usage d'activité. Pour les stockages, la norme pourra être ramenée à une place pour 200 m² de SHON.

Pour les constructions à usage de **commerce** :

- une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée à partir de 100 m² de surface de vente.

Pour les établissements **médicaux et paramédicaux** :

- 1 place de stationnement pour 2 lits
- 3 places par cabinet de consultation

Pour les **hôtels et restaurants** :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement pour 15 m² de salle de restaurant

Salles de spectacles ou de réunions :

- 1 place de stationnement par 15m² de salle

Pour les **établissements d'enseignement** :

Etablissement du 1er degré :

- 1 place de stationnement par classe

Etablissement du 2e degré :

- 3 places de stationnement par classe

Enseignement supérieur et assimilé (BTS, IUT)

- 1 place pour 3 élèves.

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

Mode de calcul

Le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre d'un projet est celui résultant des normes applicables, arrondi au nombre entier inférieur.

Cas des extensions de bâtiment existant

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la SHON préexistante, et de sa dernière destination, sauf si le bâtiment est désaffecté depuis plus de 5 ans.

Caractéristiques des places

Les places de stationnement devront disposer d'une accessibilité individualisée. Leurs dimensions ne seront pas inférieures à :

- largeur minimum 2,30 m
- profondeur 5 m (+ dégagement de manœuvre).

Compensation

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 qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3.4.5 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UE13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé.

Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :

- 1 arbre de basse tige (*moins de 7 mètres à l'état adulte*) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 200 m²,
- 1 arbre de haute tige (*plus de 7 mètres à l'état adulte*) par 100 m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m².

ARTICLE UE14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

RAPPELS

- Dans l'ensemble de la zone, les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430.1, du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan et en annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre.

ARTICLE UI1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2.

ARTICLE UI2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- En zone UIc, les constructions, aménagements ou extensions des bâtiments d'activités commerciales ou liés à ces activités.
- Les constructions et lotissements à usage industriel, artisanal et d'entrepôts.
- Les constructions liées au service public ferroviaire, lesquelles sont dispensées de l'application stricte des articles suivants.
- Les dépôts de véhicules.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les installations classées quels que soient le régime auquel elles sont soumises à condition que leurs nuisances (fumées, odeurs, bruits, danger) puissent faire l'objet de mesures de prévention efficace en raison de la proximité des zones d'habitat.
- Les établissements commerciaux et bureaux liés aux activités.
- Les logements de fonction nécessaires au gardiennage des activités.

- L'aménagement des constructions existantes en vue d'en améliorer le confort et l'habitabilité.
- Les aménagements et extensions des installations ou bâtiments existants restant compatibles avec la vocation de la zone et ne pouvant avoir pour effet de dénaturer le caractère du patrimoine existant.
- Ligne S.N.C.F. : toutes constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public et réalisés par l'exploitant.

ARTICLE UI3

ACCES 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 suffisantes correspondant à la destination de la construction projetée.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE UI4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

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

ASSAINISSEMENT

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement selon les normes en vigueur.

EAUX PLUVIALES

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

En l'absence de réseau, les constructeurs 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 UI5
SURFACE DES PARCELLES

Néant.

ARTICLE UI6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies. En cas d'extension ou d'aménagement, le bâtiment à édifier peut être implanté en prolongement des bâtiments existants.

ARTICLE UI7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UI8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au minimum de 3 mètres.

ARTICLE UI9
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la surface de la parcelle sauf aménagement des bâtiments existants dépassant déjà cette emprise.

ARTICLE UI10
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques peuvent être autorisées sur justification d'une intégration du bâtiment dans le paysage.

La hauteur des bâtiments à usage d'activités tertiaires ou du logement de fonction ne pourra excéder 10 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE U11

ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

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, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les toitures non traitées en terrasse doivent être couvertes en matériaux de ton ardoise ou des couleurs de la tuile.
- Les murs et les clôtures constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face extérieure des parois sont interdites.
- Les grillages utilisés comme clôture seront doublés d'une haie végétale les dissimulant aux vues de l'espace public.
- Les citernes, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles de la voie publique et marqués par un écran minéral ou végétal.
- Sont prohibés les murs frontons, les surfaces réfléchissantes.
- Les enseignes devront être accolées au bâtiment dans l'emprise commerciale du rez-de-chaussée. L'éclairage se fera par projection et sans néon. Les enseignes 4 m x 3 m sont interdites.

ARTICLE U12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé une place de stationnement pour 80 m² de la surface hors œuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface hors-œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les logements autorisés, il est exigé 1,5 places de stationnement par logement. 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 100 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalisera ou fera réaliser lesdites places.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE U13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En zone U1a, toute construction nouvelle devra être accompagnée d'un aménagement paysager à l'intérieur du site de façon à en limiter l'impact visuel et d'installations solides afin de réduire les nuisances phoniques.

Les activités qui s'installeront dans certaines zones bordées d'un liseré dénommé "protection végétale à implanter" au plan devront mettre en place des barrières naturelles de façon à protéger les habitations des nuisances visuelles et phoniques (*zone de "Sous les Taillepieds Sud"*).

ARTICLE U14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

Ces zones concernent des terrains non équipés ou insuffisamment équipés, des espaces agricoles ou naturels à protéger pour leur valeur économique paysagère, écologique ou pour les risques et nuisances qu'ils supportent.

On distingue :

- La zone A, destinée essentiellement à l'activité agricole ou à la protection de ressources naturelles.
- La zone N, protégée en raison de l'existence des risques de nuisances, de la qualité des sites et de leur intérêt du point de vue historique et écologique.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

RAPPELS

- Dans l'ensemble de la zone, les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430.1, du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan et en annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre.

ARTICLE A1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas prévues à l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme sont interdites.

ARTICLE A2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'aménagement, l'extension mesurée, et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions et installations liées au service public ferroviaire, lesquelles sont dispensées de l'application stricte des articles suivants.
- Aux abords immédiats des fermes en exploitation agricole :
 - . les constructions ou installations liées à l'exploitation agricole,
 - . les constructions à usage d'habitation strictement indispensables à l'activité de l'exploitation agricole,
- Les bâtiments fonctionnels nécessaires à l'activité agricole et les installations, classées ou non, liées à l'activité agricole, qui ne peuvent trouver place aux abords immédiats des fermes en exploitation, et à condition qu'ils ne portent pas préjudice au paysage bâti et naturel,

- Les aménagements et extensions des installations ou bâtiments existants restant compatibles avec la vocation de la zone et ne pouvant avoir pour effet de dénaturer le caractère du patrimoine existant.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés, à la régulation des eaux de ruissellement ou aux modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone.
- Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes des articles R 422-2 et 3 du Code de l'Urbanisme, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure ou égale à 63 Kv mais dont la longueur serait supérieure à 1 kilomètre ou dont les pylônes présenteraient une hauteur supérieure à 12 mètres. Ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.
- Les travaux liés à l'aménagement de la R.N. 2.
- Dans les territoires soumis à des risques d'inondation et délimités aux documents graphiques, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone, ne seront autorisées que sous réserve de prescriptions relatives à la cote du niveau habitable le plus bas (*correspondant aux plus hautes eaux connues*) et des postes vitaux (*distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies*). Les sous-sols à usage de parking sont interdits. Les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux ni retenir les corps flottants.
- Ligne S.N.C.F. : toutes constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public et réalisés par l'exploitant.

ARTICLE A3

ACCES ET VOIRIE

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment le permis de construire sera refusé si les accès peuvent présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Aucun accès privé direct nouveau ne sera autorisé sur la R.N. 2, la R.D.1 ou leurs déviations, sauf aménagement particulier nécessité par les installations indispensables à l'exploitation de la route (station service) directement.

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

ARTICLE A4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particulier, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un prétraitement.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

ARTICLE A5
SURFACE DES PARCELLES

Néant.

ARTICLE A6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 50 mètres de l'axe de la R.N. 2, de la R.D. 1 et de leurs déviations,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies. Pour les constructions d'élevage, cette distance est portée à 35 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants, leur extension éventuelle ne devant pas toutefois aggraver la situation initiale, en réduisant la marge actuelle, si elle est inférieure à celle imposée,
- aux équipements d'infrastructure tels que transformateur, station de pompage, ...

ARTICLE A7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A défaut de jouxter la limite séparative, toute construction, sauf aménagement de bâtiment existant, doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE A8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE A9
EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A10
HAUTEUR

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions neuves à usage d'habitation soit un niveau sur rez-de-chaussée plus comble (R+1+comble),
- 10 mètres mesurés à partir du terrain naturel pour les autres constructions autorisées.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les bâtiments techniques et les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques fonctionnelles l'imposent.

ARTICLE A11
ASPECT EXTERIEUR

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.

VOLUMES, FACADES, COLORATION

Lorsque la construction à édifier doit s'intégrer dans un ensemble préexistant, elle devra être en harmonie avec celui-ci, notamment du point de vue des volumes, des rythmes de percements, et des couleurs.

Lorsque la construction doit être édifiée seule en rase campagne, elle devra s'intégrer heureusement dans le paysage, notamment du point de vue des volumes et des couleurs.

Toutes les façades ou pignons d'une construction doivent être traités avec le même soin, dans le respect de l'unité du volume.

TOITURES

Les combles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les pentes et orientations de toitures, s'harmoniseront avec celles du bâti existant proche.

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou des couleurs de la tuile.

Pour les habitations autorisées, les pentes des versants doivent être comprises entre 40° et 50°.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Sont à proscrire pour les constructions à usage d'habitation :

- les imitations de matériaux : fausses pierres, faux bois, etc,
- les matériaux qui ne s'intègrent pas dans le paysage tels que : fibrociment, PVC, tôle galvanisée teinte naturelle, plaques de béton ...
- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : carreaux de plâtre, brique creuse...
- les sous-sols dépassant le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m ou présentant une discontinuité d'aspect avec les murs qui les surplombent.
- les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel.

CLOTURES

Les clôtures doivent être constituées par une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage.

ARTICLE A12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions autorisées dans la zone.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

RAPPELS

- Dans l'ensemble de la zone, les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral N° 2053 du 28 juin 1979.

ARTICLE N1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou installation non visée à l'article N2.

ARTICLE N2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations indispensables à la gestion du milieu naturel ainsi que les aménagements légers de plein air permettant l'ouverture au public et la mise en valeur des espaces boisés.
- Pour le secteur Nj uniquement, les abris de matériel de jardinage.
- Pour le secteur Nk uniquement, les terrains de camping et de caravaning, aires de jeux et de sports ouvertes au public ainsi que les habitations qui y sont liées sous condition de s'intégrer dans une opération couvrant la totalité du secteur et à condition que la viabilité des terrains soit préalablement réalisée.
- Les constructions et installations indispensables à l'aménagement, la mise en valeur et l'entretien des parcs, espaces de promenade et du cimetière.

- Les aménagements et extensions des installations ou bâtiments existants restant compatibles avec la vocation de la zone et ne pouvant avoir pour effet de dénaturer le caractère du patrimoine existant.
- Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes des articles R 422-2 et 3 du Code de l'Urbanisme, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure ou égale à 63 Kv mais dont la longueur serait supérieure à 1 kilomètre ou dont les pylônes présenteraient une hauteur supérieure à 12 mètres.
- Les travaux liés à l'aménagement de la R.N. 2.

Ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.
- Ligne S.N.C.F. : toutes constructions, installations, travaux divers et dépôts rendus nécessaires au fonctionnement du service public et réalisés par l'exploitant.

ARTICLE N3

ACCES ET VOIRIE

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment le permis de construire sera refusé si les accès peuvent présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

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

Aucun accès privé direct nouveau ne sera autorisé sur la R.N. 2, la R.D. 1 ou leurs déviations.

ARTICLE N4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particulier, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un prétraitement.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

ELECTRICITE – TELEPHONE

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinée à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE N5 **SURFACE DES PARCELLES**

Néant.

ARTICLE N6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf aménagement ou extension où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, toute construction doit respecter un recul minimum :

- 50 mètres de l'axe de la R.N. 2, de la R.D. 1 et de leurs déviations,
- 10 mètres de l'axe des autres voies. Des adaptations seront possibles compte tenu de l'importance et de la destination de la voie ainsi que de la nature de la construction à édifier.

ARTICLE N7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A défaut de jouxter la limite séparative, toute construction, sauf aménagement de bâtiment existant, doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE N8 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

ARTICLE N9
EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nj, la surface hors œuvre au sol des abris de jardin autorisés est limitée à 12 m² par unité foncière.

Dans le secteur Nl, le coefficient d'occupation des sols est de 1 %.

ARTICLE N10
HAUTEUR

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 2,50 mètres au maximum en secteur Nj.
- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions neuves à usage d'habitation autorisées soit un niveau sur rez-de-chaussée plus comble (R+1+comble),
- 10 mètres mesurés à partir du terrain naturel pour les autres constructions autorisées.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les bâtiments techniques et les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques fonctionnelles l'imposent.

ARTICLE N11
ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

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, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysage urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les surfaces réfléchissantes sont interdites.
- Le matériau de couverture doit être de ton ardoise ou des couleurs de la tuile.
- Les enduits et matériaux utilisés doivent assurer dans leur teinte un certain mimétisme avec le paysage naturel environnant.
- Les clôtures doivent être constituées par une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage.
- Dans le secteur Nj, les abris autorisés ne devront pas comporter plus d'une fenêtre de plus de 0,50 m².

ARTICLE N12
STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions 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 masquer les aires de stationnement et à préserver le paysage naturel.

ARTICLE N13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal sont classés "espaces boisés à protéger ou à créer" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 à R. 130-15 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur N4, en ce qui concerne les terrains de camping, caravanning et parc résidentiel de loisirs, il devra être planté un arbre à haute tige par emplacement.

ARTICLE N14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions autorisées dans la zone.