

# Pont-de-Ruan



**Ville de Pont-de-Ruan**

**Plan Local d'Urbanisme**

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du :**

**RÉGLEMENT**



Agence  
d'Urbanisme  
de l'Agglomération  
de Tournai



# SOMMAIRE

<b>ZONE UA</b>	<b>3</b>
<b>ZONE UB</b>	<b>15</b>
<b>ZONE UE</b>	<b>27</b>
<b>ZONE UL</b>	<b>37</b>
<b>ZONE 1AU</b>	<b>47</b>
<b>ZONE 2AU</b>	<b>59</b>
<b>ZONE A</b>	<b>65</b>
<b>ZONE N</b>	<b>75</b>

Octobre 2008



# **ZONE UA**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE

**La zone UA** correspond au centre bourg traditionnel. C'est une zone de bâti ancien organisé autour des rues de la Vallée du Lys et de Saint-Brice.

Sa vocation est essentiellement résidentielle. On y trouve également des activités et services compatibles avec l'habitat : commerces, administrations ... Le tissu urbain est identifié par sa densité, sa disposition en ordre continu par rapport à l'espace public et par la valeur patrimoniale des constructions.

La zone UA est en partie soumise à des risques d'inondation. C'est pourquoi elle comporte **un secteur UAi<sup>3</sup>** qui correspond à la partie inondable du centre ancien, répertoriée en zone B3 dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (zone inondable urbanisée d'aléa fort). Compte tenu du risque existant, des prescriptions spécifiques s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation du sol à la fois pour les constructions existantes et les projets.

### Objectifs :

- Conserver et valoriser la trame bâtie ancienne,
- Favoriser la réhabilitation pour créer des logements dans le bâti existant,
- Prendre en compte le risque d'inondation,
- Poursuivre la valorisation des espaces publics.

## DISPOSITIONS GENERALES

### **Adaptations mineures :**

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

### **Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :**

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

### **Constructions détruites par sinistre :**

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement à l'exception des règles du PPR.

### **Réhabilitation des constructions :**

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement à l'exception des règles du PPR.

### **Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :**

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

### **Fouilles archéologiques :**

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

### **Constructions annexes :**

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...

## **UA-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les terrains de campings, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ...
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel et agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

### **Dans le secteur UA<sup>i3</sup> sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les sous-sols creusés (totalement ou partiellement) sous le niveau du terrain naturel, les parkings souterrains et locaux techniques en sous-sol.
- Les nouveaux équipements de secours et de santé, tels que les centres de secours, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
- Les nouvelles stations d'épuration des eaux usées, installations de traitement des déchets ou de traitement d'eau potable.
- Les ouvrages, remblaiement ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.

## **UA-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :**

- De ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- De rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- Que les installations classées pour la protection de l'environnement autorisées soient nécessaires et compatibles avec la vie du quartier.
- De prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des ordures ménagères.

### **et dans le secteur UA<sup>i3</sup>, à condition de respecter les prescriptions complémentaires suivantes :**

- De respecter les prescriptions du PPRI.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable



au-dessus des plus hautes eaux connues (pour chaque logement) doté d'ouvertures suffisantes aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.

- La surélévation de constructions à usage d'habitation et le changement de destination d'une construction existante en habitation sont admis à condition qu'il soit possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues et doté d'ouvertures suffisantes aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés doit respecter les règles d'emprise au sol définies à l'article 9 et respecter les prescriptions applicables aux habitations nouvelles concernant les hauteurs de plancher.

*Rappel : Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.*

### **UA-ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Voirie**

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Elles doivent participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation.

Elles doivent présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

#### **2. Accès**

*Définition : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles d'accès s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

### **3. Pistes cyclables, cheminements piétonniers**

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables.

## **UA-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

#### Eaux résiduaires industrielles

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

#### Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

### **3. Réseaux divers**

L'enfouissement des réseaux est obligatoire.

## **UA-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

## **UA-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines. Dans ce cas, l'alignement avec la voie ou l'espace ouvert à la circulation générale doit être marqué par une clôture.

### **Exceptions :**

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
  - pour tenir compte de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales,
  - dans le cas d'extension de bâtiments existants s'ils ne font pas saillie sur l'emprise publique.

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

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

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

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

## UA-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*Définition : l'emprise au sol est définie comme la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents ...).*

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception :

- Des abris de jardin pour lesquels elle est de 10 m<sup>2</sup>.
- Du **secteur UAi<sup>3</sup>** où elle est la suivante :
  - 10% pour les constructions à usage d'habitation,
  - 20% pour les constructions à usage d'activités économiques ou de services.

Pour les constructions existantes, ayant une existence juridique, des extensions sont possibles au-delà de ces plafonds à raison de :

- 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25 m<sup>2</sup>.
- 30 % de l'emprise au sol existante maximum pour les bâtiments à usage d'activités économiques ou de services, annexes comprises, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'extension.

L'emprise au sol de référence est celle des bâtiments existants à la date d'approbation du PPRI (28 avril 2005).

Ces possibilités d'extensions s'appliquent aussi à la reconstruction des bâtiments sinistrés régulièrement autorisés.

En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités ou de service, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

## UA-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale est celle du plus haut des bâtiments voisins jouxtant la construction projetée sans toutefois pouvoir excéder RdC+3 étages (dont un éventuel comble habitable), soit 4 niveaux habitables. Cette hauteur maximale est limitée à RdC+2 étages (dont un éventuel comble habitable), soit 3 niveaux habitables dans **le secteur UAi<sup>3</sup>**.

La hauteur maximale des abris de jardin est de 2,50 m au faitage.

## **UA-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Généralités**

Toute construction ou ouvrage doit :

- s'harmoniser avec le site dans lequel il s'inscrit,
- s'intégrer dans le caractère de la rue,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite. La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les équipements publics**.

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes**

#### *1. Volumétrie*

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

#### *2. Adaptation au sol*

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les sous-sols éventuels et les vides sanitaires ne doivent pas dépasser de plus de 0,6 mètre le niveau du sol naturel.

#### *3. Façades*

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts. Les enduits à relief accusé sont interdits.

#### *4. Toitures*

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en harmonie avec les bâtiments présents dans la rue.

Les toitures à pentes sont la règle. Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés (toitures terrasses ...).

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les matériaux à pose losangée sont interdits à l'exception des petits motifs décoratifs.

Le matériau de couverture des annexes (excepté pour les abris de jardin) doit être le même que celui du bâtiment principal.

Les panneaux solaires sur toiture sont autorisés à condition de ne pas être installés sur une structure émergeant du pan du toit.

#### 5. *Percements*

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des lucarnes traditionnelles locales. Les lucarnes rampantes ou les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit.

#### 6. *Clôtures*

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Une conception discrète doit être recherchée.

Elles doivent être constituées soit par :

- un mur-bahut de hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse en bois,
- une grille, un grillage, doublé ou non d'une haie vive
- une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures (excepté les piliers, les portails ...) est de 1,50 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement.

#### 7. *Abris de jardins*

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...), un ton doux doit être recherché.

Les toitures en bac acier de couleur ardoise sont autorisées.

*Rappels : ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres au faitage et une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup>.*

#### 8. *Les verrières et vérandas*

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade.

*9. Les locaux de collecte des ordures ménagères*

Les abris de stockage ou les aires de présentation des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

*10. Restauration des bâtiments anciens*

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

**Les bâtiments d'activités**

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement urbain.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

## **UA-ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat, d'activités ou d'équipements, le stationnement des deux roues doit être prévu et correspondre à la destination et à la taille du projet. Ils doivent être facilement accessibles. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

## **UA-ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager.

Tout dépôt à l'air libre est interdit.

Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

*Rappel :*

- *Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.*
- *Par arrêté préfectoral du 17 février 2005, le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative est fixé à 0,5 ha.*

**UA-ARTICLE 14 :**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (cos)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



# **ZONE UB**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### **ZONE UB**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

**La zone UB** correspond à l'urbanisation résidentielle récente, hors centre-ville historique, qui s'est développée de manière spontanée ou par le biais d'opérations d'aménagements (lotissements, opérations groupées). Sa vocation principale est résidentielle, mais elle accueille aussi des activités et aménagements divers compatibles avec l'habitat. A ce titre des équipements publics y ont été aménagés.

La trame urbaine se caractérise essentiellement par des densités et des hauteurs relativement basses, ainsi que par le retrait des constructions par rapport à la voirie et aux espaces publics.

#### **Objectifs :**

- Garder la typologie et le caractère résidentiel de ces quartiers.
- Renforcer les équipements et services aux habitants.

## DISPOSITIONS GENERALES

### **Adaptations mineures :**

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

### **Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :**

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

### **Constructions détruites par sinistre :**

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

### **Réhabilitation des constructions :**

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

### **Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :**

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

### **Fouilles archéologiques :**

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

### **Constructions annexes :**

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...

## **UB-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les terrains de campings, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ...
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel et agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

## **UB-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :**

- De ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- De rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- Que les installations classées pour la protection de l'environnement autorisées soient nécessaires et compatibles avec la vie du quartier.
- De prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des ordures ménagères.

*Rappel : Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.*

---

## **UB-ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. Voirie**

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Elles doivent participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation.

Elles doivent présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

### **2. Accès**

*Définition : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles d'accès s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

### **3. Pistes cyclables, cheminements piétonniers**

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables.

## **UB-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

#### Eaux résiduaires industrielles

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

#### Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

### **3. Réseaux divers**

L'enfouissement des réseaux est obligatoire.

## **UB-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

## **UB-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimal de 7 mètres.

**Exceptions :**

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
  - pour tenir compte de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales,
  - dans le cas d'extension de bâtiments existants s'ils ne font pas saillie sur l'emprise publique.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

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

La construction est autorisée en limite(s) séparative(s) latérales.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

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

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

## **UB-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : l'emprise au sol est définie comme la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents ...).*

L'emprise au sol maximale est de 50% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est de 10 m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

## **UB-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des constructions est définie de la manière suivante : RdC+2 étages (dont un éventuel comble habitable), soit 3 niveaux habitables.

La hauteur maximale des abris de jardin est de 2,50 m au faîtage.

## **UB-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Généralités**

**Toute construction ou ouvrage doit :**

- **s'harmoniser avec le site dans lequel il s'inscrit,**
- **s'intégrer dans le caractère de la rue,**
- **respecter le terrain sur lequel il est édifié.**

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les équipements publics**.

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes**

#### *1. Volumétrie*

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

#### *2. Adaptation au sol*

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les sous-sols éventuels et les vides sanitaires ne doivent pas dépasser de plus de 0,6 mètre le niveau du sol naturel.



### 3. Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts. Les enduits à relief accusé sont interdits.

### 4. Toitures

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en harmonie avec les bâtiments présents dans la rue.

Les toitures à pentes sont la règle. Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés (toitures terrasses ...).

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les matériaux à pose losangée sont interdits à l'exception des petits motifs décoratifs.

Le matériau de couverture des annexes (excepté pour les abris de jardin) doit être le même que celui du bâtiment principal.

Les panneaux solaires sur toiture sont autorisés à condition de ne pas être installés sur une structure émergeant du pan du toit.

### 5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des lucarnes traditionnelles locales. Les lucarnes rampantes ou les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit.

### 6. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Une conception discrète doit être recherchée.

Elles doivent être constituées soit par :

- un mur-bahut de hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse en bois,
- une grille, un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures (excepté les piliers, les portails ...) est de 1,50 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès.

### 7. Abris de jardins

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...), un ton doux doit être recherché.

Les toitures en bac acier de couleur ardoise sont autorisées.

*Rappels : ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres au faîtage et une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup>.*

### 8. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade.

### 9. Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage ou les aires de présentation des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

### 10. Restauration des bâtiments anciens

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

## **Les bâtiments d'activités**

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement urbain.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts

## **UB-ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.

Le nombre de places de stationnement minimum pour une construction à usage d'habitat est de :

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat,
- 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de SHON, même incomplète.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat, d'activités ou d'équipements, le stationnement des deux roues doit être prévu et correspondre à la destination et à la taille du projet. Ils doivent être facilement accessibles. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

**UB-ARTICLE 13 :**  
**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager.

Tout dépôt à l'air libre est interdit.

Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

*Rappel :*

*- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.*

*- Par arrêté préfectoral du 17 février 2005, le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative est fixé à 0,5 ha.*

**UB-ARTICLE 14 :**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (cos)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



# **ZONE UE**

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### ZONE UE

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond à la zone d'activités située aux abords de la RD17.

La zone UE est destinée à accueillir de nouvelles activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux et les extensions des activités existantes.

Une partie des bâtiments à usage d'activités est implantée en zone inondable. C'est pourquoi la zone UE comporte **un secteur UEi<sup>3</sup>**. Il correspond à la partie du val inondable urbanisée classée en aléa fort dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation. Compte tenu du risque, des dispositions spécifiques quant aux possibilités d'extension des bâtiments existants et d'implantation de nouveaux bâtiments sont définies.

#### Objectifs :

- Permettre l'évolution des activités existantes.
- Accueillir d'éventuelles nouvelles activités.
- Prendre en compte le risque d'inondation.

## DISPOSITIONS GENERALES

### **Adaptations mineures :**

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

### **Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :**

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

### **Constructions détruites par sinistre :**

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement à l'exception des règles du PPR.

### **Réhabilitation des constructions :**

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement à l'exception des règles du PPR.

### **Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :**

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

### **Fouilles archéologiques :**

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

### **Constructions annexes :**

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...

## **UE-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2 sont interdites et en particulier dans le secteur UEi<sup>3</sup>:

- Les sous-sols creusés (totalement ou partiellement) sous le niveau du terrain naturel, les parkings souterrains et locaux techniques en sous-sol.
- Les nouvelles stations d'épuration des eaux usées, installations de traitement des déchets ou de traitement d'eau potable.

## **UE-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admises, à condition :**

- De ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- De rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- De prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets.
- Dans le **secteur UEi<sup>3</sup>** de respecter les prescriptions du PPRI.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et établissements à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux ou de services.
- Les installations classées, à l'exception des carrières, sont autorisées à condition :
  - qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat de risques ou de nuisances particulières,
  - que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Le logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des établissements, à condition d'être intégré dans le bâtiment d'activités.
- Les équipements et infrastructures nécessaires au fonctionnement des activités.
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

*Rappel : Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.*



---

## **UE-ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. Voirie**

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Elles doivent participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation.

Elles doivent présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

### **2. Accès**

*Définition : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

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

Un seul accès est autorisé sur la RD17.

## **UE-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

### Eaux résiduaires industrielles

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

### Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

### **3. Réseaux divers**

L'enfouissement des réseaux est obligatoire.

## **UE-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La dimension et la configuration des terrains doivent contribuer à la bonne organisation de la zone.

La superficie des terrains doit permettre le stationnement et la circulation des véhicules ainsi que la réalisation d'un traitement paysager.

## **UE-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un recul minimal de 7 mètres,
- soit à l'alignement avec un bâtiment voisin.

### **Exceptions :**

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
  - pour tenir compte de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales,
  - dans le cas d'extension de bâtiments existants s'ils ne font pas saillie sur l'emprise publique.

## **UE-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La construction est autorisée en limite(s) séparative(s) latérales. Dans ce cas, des mesures de sécurité doivent être prises, notamment en matière de risque d'incendie (murs coupe-feu ...).

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

## **UE-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

## **UE-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : l'emprise au sol est définie comme la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents ...).*

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception du **secteur UEi<sup>3</sup>** où elle est :

- de 20% pour les constructions à usage d'activités économiques ou de services.
- Pour les constructions existantes, ayant une existence juridique, des extensions sont possibles au-delà de ces plafonds à raison de 30 % de l'emprise au sol existante maximum pour les bâtiments à usage d'activités économiques ou de services, annexes comprises, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'extension.

L'emprise au sol de référence est celle des bâtiments existants à la date d'approbation du PPRI (28 avril 2005).

Ces possibilités d'extensions s'appliquent aussi à la reconstruction des bâtiments sinistrés régulièrement autorisés.

En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités ou de service, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité.

## **UE-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres.

### **Exceptions :**

Une hauteur supérieure peut être autorisée :

- pour des raisons techniques ou architecturales justifiées.
- pour les cheminées, antennes, installations techniques nécessaire au fonctionnement des installations autorisées dans la zone.

## **UE-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Généralités**

Toute construction ou ouvrage doit :

- s'harmoniser avec le site dans lequel il s'inscrit,
- s'intégrer dans le caractère de la rue,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes**

Les éventuelles constructions à usage d'habitation doivent être incorporées dans le corps du bâtiment d'activités. Leur aspect extérieur doit s'harmoniser avec le bâtiment principal (revêtement extérieur, couleur ...).

**Les bâtiments d'activités**

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement urbain.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

## **UE-ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement correspondant à la destination et à l'importance du projet doivent être réalisées sur le terrain afin d'assurer le stationnement, hors voies publiques, pour les véhicules de livraison et de service, du personnel et de la clientèle.

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des deux roues doit être prévu et correspondre à la destination et à la taille du projet. Ils doivent être facilement accessibles. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

## **UE-ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie bocagère d'essences locales variées ou un mur.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

*Rappel :*

*- Par arrêté préfectoral du 17 février 2005, le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative est fixé à 0,5 ha.*

## **UE-ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (cos)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



# **ZONE UL**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

### ZONE UL

#### CARACTERE DE LA ZONE

**La zone UL** correspond aux terrains des "Bois du Grand Chemin" et aux équipements sportifs existants du stade William Lambert (ASVL). Sa vocation est de devenir un pôle d'animations et de loisirs sportifs culturels et touristiques.

Le site des "Bois du Grand Chemin" résulte de la fermeture d'anciennes carrières qui sont en partie utilisées en circuit automobile. L'ensemble du secteur, par ailleurs marqué par la présence de boisements importants, est en cours de restructuration.

#### Objectifs :

- Remettre en valeur le site des "Bois du Grand Chemin".
- Renforcer les équipements communaux.



## DISPOSITIONS GENERALES

### **Adaptations mineures :**

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

### **Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :**

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

### **Constructions détruites par sinistre :**

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

### **Réhabilitation des constructions :**

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

### **Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :**

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

### **Fouilles archéologiques :**

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

### **Constructions annexes :**

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...

## **UL-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

## **UL-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admises, à condition :**

- De ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- De rester compatible, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- De prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à vocation d'animations et de loisirs sportifs, culturels et touristiques.
- Le logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des établissements.
- Les équipements et infrastructures nécessaires au fonctionnement des activités.
- Les constructions et installations liées au fonctionnement des activités de téléphonie.
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

**Le patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme :**

Dans cet espace,

- les constructions et installations nécessaires pour des activités de loisirs telles que la promenade, des parcours de poneys ou d'autres activités de ce type nécessitant d'éventuelles interventions,
  - les équipements publics du type salle polyvalente,
- sont autorisés à condition de minimiser les défrichements, de ne pas remettre en cause l'aspect général boisé du site et de préserver un écran boisé le long du CR1 (hormis la création éventuelle d'accès).

*Rappel : Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.*

## **UL-ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. Voirie**

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Elles doivent participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Les aménagements du CR6 devront préserver son caractère de "chemin". Seuls y sont acceptés les aménagements et éléments artificiels nécessaires à la stabilisation du sol afin de permettre l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et pour les véhicules nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de la zone.

### **2. Accès**

*Définition : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

## **UL-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

### Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

### Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

### **3. Réseaux divers**

L'enfouissement des réseaux est obligatoire.

## **UL-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

## **UL-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimal de 7 mètres.

### **Exceptions :**

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise pour tenir compte de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales,

## **UL-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La construction est autorisée en limite(s) séparative(s) latérales.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

## **UL-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

## **UL-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

## **UL-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

## **UL-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Généralités**

**Toute construction ou ouvrage doit :**  
- s'harmoniser avec le site dans lequel il s'inscrit,  
- respecter le terrain sur lequel il est édifié.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les équipements publics**.

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes**

#### *1. Volumétrie*

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

#### *2. Adaptation au sol*

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel

Les sous-sols éventuels et les vides sanitaires ne doivent pas dépasser de plus de 0,6 mètre le niveau du sol naturel.

#### *3. Façades*

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts. Les enduits à relief accusé sont interdits.

#### *4. Toitures*

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en harmonie avec les bâtiments présents dans la rue.

Les toitures à pentes sont la règle. Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés (toitures terrasses ...).

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les matériaux à pose losangée sont interdits à l'exception des petits motifs décoratifs.

Le matériau de couverture des annexes (excepté pour les abris de jardin) doit être le même que celui du bâtiment principal.

Les panneaux solaires sur toiture sont autorisés à condition de ne pas être installés sur une structure émergeant du pan du toit.

#### *5. Percements*

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des lucarnes traditionnelles locales. Les lucarnes rampantes ou les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit.

#### *6. Clôtures*

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Une conception discrète doit être recherchée.

Elles doivent être constituées soit par :

- un mur-bahut de hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse en bois,
- une grille, un grillage, doublé ou non d'une haie vive
- une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures (excepté les piliers, les portails ...) est de 1,50 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement.

#### *7. Abris de jardins*

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...), un ton doux doit être recherché. Les toitures en bac acier de couleur ardoise sont autorisées.

*Rappels : ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres au faîtage et une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup>.*

#### *8. Les verrières et vérandas*

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade.

#### *9. Les locaux de collecte des ordures ménagères*

Les abris de stockage ou les aires de présentation des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

#### *10. Restauration des bâtiments anciens*

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

## **UL-ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement correspondant à la destination et à l'importance du projet doivent être réalisées.

Le stationnement des deux roues doit être prévu et correspondre à la destination et à la taille du projet. Ils doivent être facilement accessibles. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

## **UL-ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager.

Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

### **Le patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme :**

Dans cet espace,

- les constructions et installations nécessaires pour des activités de loisirs telles que la promenade, des parcours de poneys ou d'autres activités de ce type nécessitant d'éventuelles interventions,
  - les équipements publics du type salle polyvalente,
- sont autorisés à condition de minimiser les défrichements, de ne pas remettre en cause l'aspect général boisé du site et de préserver un écran boisé le long du CR1 (hormis la création éventuelle d'accès).

Les travaux, non soumis à autorisation, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable (article R421-23 du Code de l'Urbanisme).

*Rappel :*

*- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.*

*- Par arrêté préfectoral du 17 février 2005, le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative est fixé à 0,5 ha.*

## **UL-ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (cos)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



# **ZONE 1AU**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

## ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à des espaces du plateau Sud, destinés à recevoir une urbanisation à court terme dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU. Ces espaces s'inscrivent en continuité de l'urbanisation et sont destinés à accueillir des programmes d'aménagement répondant aux objectifs de mixité et de qualité urbaine. La mise en œuvre de l'urbanisation nécessite une cohérence avec le tissu urbain.

La zone 1AU correspond à deux sites à vocation principale résidentielle :

- **Le secteur 1AUa des "Pièces du Grand Chemin"**

Ce secteur est situé à l'entrée Sud du bourg et en bordure de la RD8.

- **Le secteur 1AUb du "Buisson Ballon"**

Ce secteur est situé sur le plateau Sud en continuité immédiate de l'urbanisation actuelle.

### Objectifs :

- Accueillir de nouveaux habitants.
- Proposer une diversité de logements.
- Intégrer les nouvelles opérations dans leur environnement.

Ces deux secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement. Tout projet d'urbanisation ou d'aménagement doit être compatible avec ces orientations d'aménagement.

## DISPOSITIONS GENERALES

### **Adaptations mineures :**

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

### **Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :**

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

### **Constructions détruites par sinistre :**

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

### **Réhabilitation des constructions :**

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

### **Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :**

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

### **Fouilles archéologiques :**

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

### **Constructions annexes :**

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...

## **1AU-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les terrains de campings, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ...
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel et agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

## **1AU-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :**

- De ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- De rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- Que les installations classées pour la protection de l'environnement autorisées soient nécessaires et compatibles avec la vie du quartier.
- De prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Pour les équipements nécessaires à l'opération, d'être réalisés par l'aménageur.
- D'être réalisées dans le cadre d'une seule opération d'ensemble par secteur.

*Rappel : Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.*

---

## **1AU-ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. Voirie**

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Le schéma de desserte des opérations doit être compatible avec les orientations d'aménagement.

Les voiries doivent participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation.

Elles doivent présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.

### **2. Accès**

*Définition : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles d'accès s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

### **3. Pistes cyclables, cheminements piétonniers**

Des pistes cyclables et des cheminements piétonniers doivent être réalisés conformément aux orientations d'aménagement.

## **1AU-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

#### Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

### **3. Réseaux divers**

L'enfouissement des réseaux est obligatoire.

## **1AU-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

Dans le **secteur 1AUa**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 7 mètres.

Le long de la RD8, le recul minimal est de 10 mètres.

Dans le **secteur 1AUb**, les constructions doivent être implantées avec un recul maximal de 15 mètres.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

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

La construction est autorisée en limite(s) séparative(s) latérales.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

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

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

### **1AU-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception des abris de jardin pour lesquels elle est de 10 m<sup>2</sup>

### **1AU-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des constructions est définie de la manière suivante : RdC+2 étages (dont un éventuel comble habitable), soit 3 niveaux habitables.

La hauteur maximale des abris de jardin est de 2,50 m au faîtage.

## **1AU-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- s'harmoniser avec le site dans lequel il s'inscrit,
- s'intégrer dans le caractère de la rue,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les équipements publics**.

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

### Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes

#### *1. Volumétrie*

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

#### *2. Adaptation au sol*

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel

Les sous-sols éventuels et les vides sanitaires ne doivent pas dépasser de plus de 0,6 mètre le niveau du sol naturel.

#### *3. Façades*

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts. Les enduits à relief accusé sont interdits.

#### *4. Toitures*

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en harmonie avec les bâtiments présents dans la rue.



Les toitures à pentes sont la règle. Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés (toitures terrasses ...).

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les matériaux à pose losangée sont interdits à l'exception des petits motifs décoratifs.

Le matériau de couverture des annexes (excepté pour les abris de jardin) doit être le même que celui du bâtiment principal.

Les panneaux solaires sur toiture sont autorisés à condition de ne pas être installés sur une structure émergeant du pan du toit.

#### 5. *Percements*

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des lucarnes traditionnelles locales. Les lucarnes rampantes ou les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit.

#### 6. *Clôtures*

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Une conception discrète doit être recherchée.

Elles doivent être constituées soit par :

- un mur-bahut de hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse en bois,
- une grille, un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures (excepté les piliers, les portails ...) est de 1,50 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement.

#### 7. *Abris de jardins*

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...), un ton doux doit être recherché.

Les toitures en bac acier de couleur ardoise sont autorisées.

*Rappels : ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres au faitage et une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup>.*

#### 8. *Les verrières et vérandas*

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade.

*9. Les locaux de collecte des ordures ménagères*

Les abris de stockage ou les aires de présentation des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

*10. Restauration des bâtiments anciens*

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

**Les bâtiments d'activités**

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement urbain.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

**1AU-ARTICLE 12 :****OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.

Il n'est pas fixé de nombre minimum de places de stationnement dans **le secteur 1AUa**.

Dans **le secteur 1AUb** le nombre de places de stationnement minimum pour une construction à usage d'habitat est de :

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat,
- 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de SHON, même incomplète.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat, d'activités ou d'équipements, le stationnement des deux roues doit être prévu et correspondre à la destination et à la taille du projet. Ils doivent être facilement accessibles. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

**1AU-ARTICLE 13 :**  
**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Le schéma d'aménagement des espaces publics et des espaces verts doit être compatible avec les orientations d'aménagement.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager.

Tout dépôt à l'air libre est interdit.

Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Les fonds de terrain contigus à un espace naturel ou agricole doivent faire l'objet de la plantation d'une haie à partir d'un mélange d'essences régionales.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

*Rappel :*

*- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.*

*- Par arrêté préfectoral du 17 février 2005, le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative est fixé à 0,5 ha.*

**1AU-ARTICLE 14 :**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (cos)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



## **ZONE 2AU**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### ZONE 2AU

#### CARACTERE DE LA ZONE

**La zone 2AU** correspond à des espaces d'urbanisation future. Leur urbanisation pourra intervenir dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Elle est située dans le prolongement de l'urbanisation sur le plateau Sud.

#### **Objectif :**

- Préserver des terrains pour des extensions à dominante résidentielle à long terme.

## DISPOSITIONS GENERALES

### **Adaptations mineures :**

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

### **Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :**

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

### **Constructions détruites par sinistre :**

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

### **Réhabilitation des constructions :**

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

### **Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :**

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

### **Fouilles archéologiques :**

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

### **Constructions annexes :**

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...

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

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

## **2AU-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admis :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

L'ouverture de tout ou partie de la zone AU est conditionnée à une modification ou une révision du PLU.

*Rappel : Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.*

## **2AU-ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. Voirie**

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Elles doivent participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation.

### **2. Accès**

*Définition : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

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



## **2AU-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

### **3. Réseaux divers**

L'enfouissement des réseaux est obligatoire.

## **2AU-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

## **2AU-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 7 mètres.

#### **Exception :**

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

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

Les constructions doivent être implantées avec une distance minimale par rapport aux limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2AU-ARTICLE 8 :

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

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

2AU-ARTICLE 9 :

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

2AU-ARTICLE 10 :

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages.

2AU-ARTICLE 11 :

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Toute construction ou ouvrage doit :

- s'harmoniser avec le site dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié.

2AU-ARTICLE 12 :

### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.

2AU-ARTICLE 13 :

### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

2AU-ARTICLE 14 :

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (cos)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

# ZONE A

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### **ZONE A**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone agricole A correspond à des espaces à vocation agricole.

Elle s'applique à des activités existantes :

- les "Pièces de la Ménégenterie",
- le "Perrouzet",

ou en projet dans le cas de l'activité d'élevage d'un gîte équestre au nord de la commune.

#### **Objectif :**

- Permettre l'implantation des bâtiments et installations agricoles dans ces espaces afin de favoriser et maintenir les activités concernées.

## DISPOSITIONS GENERALES

### **Adaptations mineures :**

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

### **Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :**

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

### **Constructions détruites par sinistre :**

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

### **Réhabilitation des constructions :**

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

### **Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :**

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

### **Fouilles archéologiques :**

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

### **Constructions annexes :**

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...

## **A-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

## **A-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont admises à condition :**

- De ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- De rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à usage agricole et les constructions et installations complémentaires à l'activité principale (gîtes, chambres d'hôtes, accueil du public ...).
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole.
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

*Rappel : Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.*

## **A-ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. Voirie**

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

### **2. Accès**

*Définition : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne

un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

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

## **A-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Dans le cas contraire, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

#### Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

### **3. Réseaux divers**

L'enfouissement des réseaux est obligatoire.

## **A-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie des terrains doit être telle qu'il soit possible de réaliser un assainissement conforme à la législation en vigueur.

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

## **A-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres.

### **Exceptions :**

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise pour s'aligner sur un bâtiment existant.

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

La construction est autorisée en limite(s) séparative(s) latérales.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

## **A-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

## **A-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.



## **A-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est définie de la manière suivante : RdC+1 étages (dont un éventuel comble habitable), soit 2 niveaux habitables.

La hauteur des autres bâtiments est de 10 mètres au faitage.

### **Exceptions :**

- Une hauteur différente peut être admise pour l'extension de bâtiments existants.
- Une hauteur différente peut être admise pour des raisons techniques dûment justifiées.

## **A-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### Généralités

**Toute construction ou ouvrage doit :**

- s'harmoniser avec le site dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les équipements publics.

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

## **Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes**

### *1. Volumétrie*

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

### *2. Adaptation au sol*

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel

Les sous-sols éventuels et les vides sanitaires ne doivent pas dépasser de plus de 0,6 mètre le niveau du sol naturel.

### *3. Façades*

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts. Les enduits à relief accusé sont interdits.

### *4. Toitures*

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en harmonie avec les bâtiments présents dans la rue.

Les toitures à pentes sont la règle. Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés (toitures terrasses ...).

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les matériaux à pose losangée sont interdits à l'exception des petits motifs décoratifs.

Le matériau de couverture des annexes (excepté pour les abris de jardin) doit être le même que celui du bâtiment principal.

Les panneaux solaires sur toiture sont autorisés à condition de ne pas être installés sur une structure émergeant du pan du toit.

### *5. Percements*

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des lucarnes traditionnelles locales. Les lucarnes rampantes ou les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit.

### *6. Clôtures*

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Une conception discrète doit être recherchée.

Elles doivent être constituées soit par :

- un mur-bahut de hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse en bois,

- une grille, un grillage, doublé ou non d'une haie vive
- une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures (excepté les piliers, les portails ...) est de 1,50 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès.

#### *7. Abris de jardins*

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...), un ton doux doit être recherché.

Les toitures en bac acier de couleur ardoise sont autorisées.

*Rappels : ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres au faîtage et une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup>.*

#### *8. Les verrières et vérandas*

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade.

#### *9. Les locaux de collecte des ordures ménagères*

Les abris de stockage ou les aires de présentation des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

#### *10. Restauration des bâtiments anciens*

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

### **Les bâtiments d'activités**

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

## **A-ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.

**A-ARTICLE 13 :**  
**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

*Rappel :*

*- Par arrêté préfectoral du 17 février 2005, le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative est fixé à 0,5 ha.*

**A-ARTICLE 14 :**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (cos)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

# ZONE N

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES NATURELS

## ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels.

La zone N comporte 5 secteurs spécifiques :

**Le secteur Ni<sup>3</sup>** : il correspond à la partie de la zone inondable classée en zone A3, aléa fort, à préserver de toute urbanisation dans le PPRI.

Il s'agit d'espaces naturels pour partie boisés (majorité de peupleraies) ou en prairies naturelles qui participent à la cohérence de la trame paysagère de la commune.

**Le secteur Ni<sup>4</sup>** : il correspond à la partie de la zone inondable classée en zone A4, aléa très fort, à préserver de toute urbanisation dans le PPRI.

Une partie de ce secteur est inscrite depuis 1930 comme site inscrit dit "des Rives et Moulins de l'Indre". Ce site s'étend sur les communes de Pont-de-Ruan et d'Artannes-sur-Indre.

**Le secteur Nh** : il correspond à des espaces bâtis en zone naturelle. Il est destiné à permettre l'extension et le changement de destination du bâti existant, la création d'annexes, ainsi que la construction de quelques nouveaux logements au sein de hameaux existants.

**Le secteur Nc** : il correspond à des constructions isolées dont il faut prévoir l'évolution éventuelle sans toutefois créer de nouveaux espaces constructibles afin de protéger l'environnement.

**Le secteur Ni** : il correspond à un espace naturel localisé en limite Nord de la commune, le long du CR20 et dénommé "Les Aubuis". Ce secteur est destiné à recevoir des constructions et installations à usage d'hébergement, de loisirs et de tourisme en lien avec l'activité équestre.

### Objectifs :

- Préserver le caractère naturel de ces espaces et le mettre en valeur.
- Prendre en compte le risque d'inondation.
- Permettre l'évolution des bâtiments existants et quelques nouvelles constructions localisées.

## DISPOSITIONS GENERALES

### **Adaptations mineures :**

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

### **Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :**

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

### **Constructions détruites par sinistre :**

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement à l'exception des règles du PPR.

### **Réhabilitation des constructions :**

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement à l'exception des règles du PPR.

### **Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :**

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

### **Fouilles archéologiques :**

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

### **Constructions annexes :**

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...

## **N-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2 sont interdites et en particulier, dans les secteurs Ni<sup>3</sup> et Ni<sup>4</sup>, l'entretien et les réparations de constructions sans existence juridique.

## **N-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admises, à condition :**

- De ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- De rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- Dans les zones inondables de respecter les prescriptions du PPRI.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires à l'activité agricole (plans d'eau...), sauf dans le secteur Ni<sup>3</sup> pour les exhaussements et dans le secteur Ni<sup>4</sup> pour l'ensemble.
  - Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.
- Dans les secteurs Ni<sup>3</sup> et Ni<sup>4</sup>, ils doivent ne pas pouvoir être implantés en d'autres lieux.

Sont de plus autorisées :

**Dans le secteur NI :**

- Les constructions et installations à usage d'hébergement, de loisirs et de tourisme en lien avec l'activité équestre.

**Dans le secteur Nh :**

- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et leurs extensions éventuelles.

**Dans le secteur Nc :**

Les extensions et les annexes des constructions existantes.

Dans le **secteur Ni<sup>3</sup>**, à condition d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes et les réparations après inondation.
- L'extension des constructions existantes.
- Les surélévations de construction à usage d'habitation, à condition de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.



- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celle définie à l'article 9, sous réserve de diminuer leur vulnérabilité.
- Le changement de destination des moulins, anciens moulins ou lavoirs et de leurs bâtiments annexes en bâtiment destiné à une des activités suivantes : activités touristiques, culturelles, sportives ou de loisirs hors hébergement, activités traditionnelles liées à la présence de l'eau (moulins), micro-centrales électriques. Ce changement de destination est admis sous réserve de diminuer la vulnérabilité et de disposer d'un niveau accessible au-dessus des plus hautes eaux connues.
- Les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux.
- Les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable y compris les remblaiements strictement indispensables à l'exclusion des installations de traitement des déchets, des usines de traitement d'eau potable et des réservoirs d'eau potable.
- Les clôtures, sous réserve d'être entièrement ajourées (type 3 fils).
- Les vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement des terrains de sports avec une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup>.
- Les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel et ouvertes au public (observatoire ornithologique ...) avec une emprise maximale de 50 m<sup>2</sup>.
- Les abris de jardins isolés d'une superficie inférieure à 6 m<sup>2</sup> nécessaires à l'exploitation des jardins potagers des particuliers.
- Les aménagements sommaires (ponton d'une surface inférieure à 6 m<sup>2</sup> et dont l'avancée sur la rivière ne dépasse pas 1.50 m) permettant aux pêcheurs d'accéder aux rives de l'Indre et de ses bras, en dehors des périodes de crue, et de pêcher en sécurité. Les cabanes de pêche ne sont pas admises.
- Structures provisoires (tentes, parquets, structures gonflables ...) à l'occasion de manifestations liées au tourisme ou aux loisirs.
- Les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation. L'emprise au sol des constructions est limitée à 150 m<sup>2</sup>.
- Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.

Dans le **secteur Ni<sup>4</sup>**, à condition d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes et les réparations après inondation sous réserve de réduire la vulnérabilité.
- Les surélévations de construction à usage d'habitation, à condition de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celle définie à l'article 9, sous réserve de diminuer leur vulnérabilité.
- Le changement de destination des moulins, anciens moulins ou lavoirs et de leurs bâtiments annexes en bâtiment destiné à une des activités suivantes : activités touristiques, culturelles, sportives ou de loisirs hors hébergement, activités traditionnelles liées à la présence de l'eau (moulins), micro-centrales électriques. Ce changement de destination est admis sous réserve de diminuer la vulnérabilité et de disposer d'un niveau accessible au-dessus des plus hautes eaux connues.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable (captages) y compris les remblaiements

strictement indispensables, à l'exclusion des stations d'épuration des eaux usées, des installations de traitement des déchets, des usines de traitement d'eau potable et des réservoirs d'eau potable.

- Les clôtures, sous réserve d'être entièrement ajourées (type 3 fils).
- Les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation à condition qu'elles soient situées en dehors de la zone d'écoulement principale de l'Indre et de ses bras. L'emprise au sol des constructions est limitée à 150 m<sup>2</sup>.
- Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.

*Rappel : Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.*

### **N-ARTICLE 3 :**

## **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Voirie**

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

#### **2. Accès**

*Définition : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

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

Dans le **secteur Nh**, en cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

## N-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

### 2. Assainissement

#### Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Dans le cas contraire, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

#### Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

### 3. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux est obligatoire.

## N-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie des terrains doit être telle qu'il soit possible de réaliser un assainissement conforme à la législation en vigueur.

Il n'est pas fixé de superficie minimale à l'exception du **secteur Nh** où la superficie minimale des terrains constructibles est de 1 500 m<sup>2</sup>.

Dans le **secteur Nh**, en cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

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

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 7 mètres.

Dans le **secteur Nc** les constructions doivent être implantées :

- soit avec un recul minimal de 3 mètres,
- soit à l'alignement d'un bâtiment voisin.

### **Exceptions :**

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
  - pour tenir compte de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales,
  - dans le cas d'extension de bâtiments existants s'ils ne font pas saillie sur l'emprise publique.

Dans le **secteur Nh**, en cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

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

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Dans le **secteur Nh**, la construction en limite séparative latérales est autorisée. Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Dans le **secteur Nh**, en cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

## **N-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

Dans le **secteur Nh**, en cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

## **N-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception :

- Des abris de jardin pour lesquels elle est de 10 m<sup>2</sup>.
- Du **secteur Nh**, où elle est de 10%.  
Dans ce secteur, en cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.
- Du **secteur Nc** où l'emprise au sol totale des annexes et des extensions est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
- Des secteurs inondables où elle est définie de la façon suivante :

Dans le **secteur Ni<sup>3</sup>**,

Les extensions sont limitées à :

- 50 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25 m<sup>2</sup>.
- 30 % de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques ou de services n'ayant pas vocation à l'hébergement, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. L'emprise au sol de référence est celle des bâtiments existants à la date d'approbation du PPRI (28 avril 2005).

Ces possibilités d'extensions s'appliquent aussi à la reconstruction des bâtiments sinistrés, pour des causes autres que l'inondation, régulièrement autorisés.

- Les vestiaires et sanitaires des terrains de sports et les constructions nécessaires à l'observation du milieu doivent avoir une emprise maximale de 50 m<sup>2</sup>.
- Les abris ouverts nécessaires pour la protection des animaux et les constructions destinées à des activités nautiques doivent avoir une emprise au sol maximale de 150 m<sup>2</sup>.
- Les abris de jardin doivent avoir une emprise au sol inférieure à 6 m<sup>2</sup>.

Dans le **secteur Ni<sup>4</sup>**,

- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation ne peuvent se faire que sans augmentation de l'emprise au sol.

- Les constructions destinées à des activités nautiques doivent avoir une emprise au sol maximale de 150 m<sup>2</sup>.

## **N-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des constructions est définie de la manière suivante :

- RdC+1 étage (dont un éventuel comble habitable), soit 2 niveaux habitables pour les bâtiments à usage d'habitation.
- 2,50 m au faîtage pour les abris de jardin.
- 6 mètres au faîtage pour les autres constructions.

## **N-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- s'harmoniser avec le site dans lequel il s'inscrit,
- s'intégrer dans le caractère de la rue,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les équipements publics**.

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

### Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes

#### 1. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

## 2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel

Les sous-sols éventuels et les vides sanitaires ne doivent pas dépasser de plus de 0,6 mètre le niveau du sol naturel.

## 3. Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts. Les enduits à relief accusé sont interdits.

## 4. Toitures

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en harmonie avec les bâtiments présents dans la rue.

Les toitures à pentes sont la règle. Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés (toitures terrasses ...).

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les matériaux à pose losangée sont interdits à l'exception des petits motifs décoratifs.

Le matériau de couverture des annexes (excepté pour les abris de jardin) doit être le même que celui du bâtiment principal.

Les panneaux solaires sur toiture sont autorisés à condition de ne pas être installés sur une structure émergeant du pan du toit.

## 5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des lucarnes traditionnelles locales. Les lucarnes rampantes ou les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit.

## 6. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Une conception discrète doit être recherchée.

Elles doivent être constituées soit par :

- un mur-bahut de hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse en bois,
- une grille, un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures (excepté les piliers, les portails ...) est de 1,50 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement.

#### *7. Abris de jardins*

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...), un ton doux doit être recherché.

Les toitures en bac acier de couleur ardoise sont autorisées.

*Rappels : ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres au faîtage et une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup>.*

#### *8. Les verrières et vérandas*

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade.

#### *9. Les locaux de collecte des ordures ménagères*

Les abris de stockage ou les aires de présentation des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

#### *10. Restauration des bâtiments anciens*

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

## **N-ARTICLE 12 :**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.



**N-ARTICLE 13 :**  
**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

Tout dépôt à l'air libre est interdit.

Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

Les fonds de terrains constructibles contigus à un espace naturel ou agricole doivent faire l'objet de la plantation d'une haie à partir d'un mélange d'essences régionales.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

*Rappel :*

*- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.*

*- Par arrêté préfectoral du 17 février 2005, le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative est fixé à 0,5 ha.*

**N-ARTICLE 14 :**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (cos)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.