



Ville de LAON

# Plan Local d'Urbanisme de Laon



## > 5. REGLEMENT

### Approbation

Vu pour être annexé à la délibération en date du :

### Approbation de la modification simplifiée

Vu pour être annexé à la délibération en date du :



## SOMMAIRE

---

<b>TITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE.....</b>	<b>11</b>
<b>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....</b>	<b>11</b>
<b>CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....</b>	<b>21</b>
<b>CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....</b>	<b>31</b>
<b>CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US.....</b>	<b>37</b>
<b>CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI.....</b>	<b>46</b>
<b>CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ.....</b>	<b>54</b>
<b>PARTIE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZA.....</b>	<b>54</b>
<b>PARTIE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZC.....</b>	<b>62</b>
<b>TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....</b>	<b>70</b>
<b>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU.....</b>	<b>70</b>
<b>CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUI.....</b>	<b>79</b>
<b>TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>87</b>
<b>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....</b>	<b>87</b>
<b>TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....</b>	<b>98</b>
<b>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....</b>	<b>98</b>
Annexes.....	109



## TITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 151.1 et suivants et R 151-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la ville de Laon à l'exception du Site Patrimonial Remarquable.

### ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme.

Sur les documents graphiques précités figurent également :

- les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».*

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

**1 - La zone urbaine** est repérée au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Elle correspond à la zone dans laquelle les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

**2 - Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

**3 - Les zones agricoles** (zone A) équipées ou non, permettant la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

**4 - Les zones naturelles et forestières** (zone N) équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### **ARTICLE 3 – PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **I - SE SUPERPOSENT AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT ENTRE AUTRES LES DISPOSITIONS CI-APRÈS DU CODE DE L'URBANISME**

1°) Les règles générales de l'Urbanisme fixées par les articles R 111-2 à R111-5 et R 111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

2°) Les articles L 111-7 et L 111-8 du Code de l'Urbanisme qui permettent d'opposer le sursis à statuer sur les demandes d'autorisation de construire pour les travaux de constructions, installations ou opérations.

3°) L'article L421-6 qui précise que « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique ».

4°) Les articles L. 425-11 et R. 425-11 du Code de l'Urbanisme qui disposent que lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.

Certaines informations à caractère réglementaire relatives à l'archéologie doivent être rappelées. C'est le cas du livre V du Code du Patrimoine notamment les articles R. 523-4 et R. 523-5. Une redevance archéologie est également instituée par l'article R. 523-2 du même Code. Des lois récentes relatives à l'élargissement du champ d'application et l'augmentation de cette redevance doivent être mentionnées :

- Loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés ;
- Loi n° 2011-1978 du 28 décembre 2011 de finances rectificative pour 2011 ;
- LOI n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013.

Il y a également lieu de rappeler l'arrêté préfectoral 2007-72 du 15 mars 2007 qui prévoit la saisine du préfet de Région pour les projets d'aménagements situés sur les zones archéologiques listées en annexe de cet arrêté.

## **II - PRÉVALENT SUR LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :**

- Le PLU devra être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial de la Communauté d'Agglomération du Pays de Laon en cours d'élaboration.
- Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie (SDAGE) arrêté le 20 décembre 2015.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières. Elles sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.
- La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1).
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2).
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.
- La Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (1)

## **III - SE CONJUGUENT AVEC LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :**

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme (L442-9 et suivants).

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

## **ARTICLE 4 – ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES**

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages (*« le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*. Article L.151-19 du code de l'urbanisme) identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 5 – DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal de la commune de Laon par délibération a décidé d'instituer le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines et à urbaniser délimitées au document d'urbanisme, ainsi que sur l'emprise du périmètre rapproché des champs captant.

## **ARTICLE 6 – INFORMATIONS SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES**

Pour l'ensemble des risques identifiés sur le territoire de Laon et identifiés ici, il revient au maître d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et de constructions à édifier.

- 1) Les risques naturels liés à la composition des sols : retrait-gonflement des argiles d'aléa faible en certains secteurs ;
- 2) Les risques naturels liés au phénomène remontée des nappes : la sensibilité va de très faible à très forte suivant les secteurs ;
- 3) Le risque sismique. Ce classement implique des règles de construction précises ;
- 4) Les risques liés aux munitions anciennes de guerre, présentes sur l'ensemble du département : risques d'explosions, risque toxique, ...
- 5) Le risque lié à la présence d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ;

Par ailleurs, la commune est concernée par des périmètres relatifs à la protection de captages d'eau et par un Plan de Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrains.

## **ARTICLE 7 – AUTRES INFORMATIONS**

En matière d'aire de stationnement, certains articles du code de l'urbanisme précisent leurs conditions de réalisation selon la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.

### Article L151-34 :

« *Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction : 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation ».* »

### Article L151-35

« *Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.* »

*Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en*

*site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat ».*

#### Article L151-36

*« Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement »*

#### Article L111-19

*« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article [L. 752-1](#) du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article [L. 212-7](#) du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article [L. 3114-1](#) du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».*

De manière complémentaire, la réglementation en matière de capacités d'accueil de stationnement vélo et de recharges électriques a évolué. Ces règles, présentées ci-dessous, relèvent du code de la construction et de l'habitat.

#### Article L111-5-2 :

*« I.-Toute personne qui construit :*

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;*
- 2° Ou un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés,*

*le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.*

#### *II. Toute personne qui construit :*

- 1° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;*
  - 2° Ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,*
- le dote des infrastructures permettant le stationnement des vélos.*

#### *III.-Toute personne qui construit :*

- 1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;*

*2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;*

*3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;*

*4° Ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L. 752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,*

*dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.*

*Pour les ensembles d'habitations, cette installation permet un décompte individualisé de la consommation d'électricité ».*

#### Article R111-14-2

*« Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.*

*L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension générale de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.*

*Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.*

*Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.*

*Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.*

*Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnées avec une section minimale de 100 mm.*

*Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun ».*

## TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE

---

### CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE :**

Zone urbaine mixte à vocation dominante habitat intégrant commerces et activités.

Elle comprend :

- Un secteur UAa, correspondant au bourg historique de densité plus forte.
- Un secteur UAb, correspondant aux cités ou opérations groupées historiques.
- Un secteur UAr, correspondant à une zone de reconversion urbaine mixte.

---

### SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

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

**Sont interdits sur l'ensemble de la zone :**

- La création ou l'extension d'établissements industriels,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestiers,
- Les constructions à usage d'entrepôt isolé,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées au Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur.

Dans le secteur UAb, les surélévations et les excavations sont interdites.

#### **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :**

Nonobstant les dispositions de l'article UA.1, peuvent être autorisées sous conditions :

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UA1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage,
- Les extensions et modifications des bâtiments agricoles existants sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les constructions à usage d'entrepôts liés aux activités et commerces existants dans la zone,

- La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
  - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

En secteur UAb, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas visibles de la voie principale.

---

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE UA 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

#### **VOIRIE**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, protection civile, sécurité routière, etc...

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison, des véhicules de lutte contre l'incendie, des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

#### **ACCÈS**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères, de la protection civile et de la sécurité routière.

Dans le cadre des constructions groupées les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux services et urgences (déménagement, incendie ...).

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée notamment en cas d'accès multiples.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être conforme aux règles minimales de sécurité.

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

### ***ALIMENTATION EN EAU POTABLE***

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur (règlement communal d'eau potable).

### ***ASSAINISSEMENT***

#### **Eaux usées domestiques :**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront adopter un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur (règlement d'assainissement non collectif).

#### **Eaux usées liées aux activités**

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

#### **Eaux pluviales :**

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si l'infiltration est insuffisante ou impossible, la combinaison des techniques d'infiltration et de stockage des eaux pluviales est alors privilégiée.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer au règlement d'assainissement collectif.

### ***RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉCOMMUNICATIONS***

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être prioritairement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

## **ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU À CRÉER**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de fait,
- soit, à l'alignement de l'une des deux constructions voisines,



Ces règles s'appliquent également le long des principales départementales (RD 181, RD967 et RD5).

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées :

- pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale et ainsi respecter la trame bâtie aux abords du projet.
- pour les annexes (superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 4 m au point le plus élevé).
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas, en zone UAr, aux constructions existantes ni à leur extension ni aux travaux concourant à leur amélioration.

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

### **IMPLANTATION SUR LES LIMITES SÉPARATIVES**

La construction de bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement.

Toutefois, sur les parcelles d'une largeur inférieure à 8 m, les constructions seront obligatoirement édifiées d'une limite séparative à l'autre.

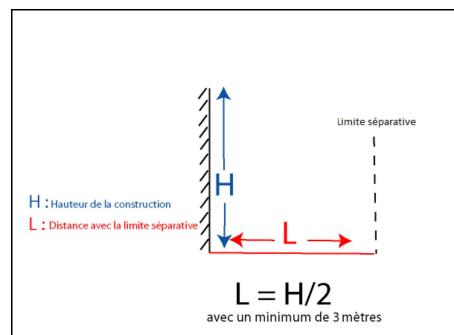
Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- s'il s'agit de bâtiments annexes : abris de jardin, garages, abris de bois, atelier.
- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à ce dernier.
- lorsqu'il y a création de cours communes dans les conditions fixées aux articles R.471 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2$ ).



Les annexes, d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Ces conditions d'implantation (sur limites séparatives ou avec marges d'isolement) ne s'appliquent pas, en zone UAr, aux constructions existantes ni à leur extension ni aux travaux concourant à leur amélioration.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux constructions sur une même propriété doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre, notamment, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette marge doit être au minimum de 4 m.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

## ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

En zone UA et UAr, la hauteur absolue d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 16 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).

La hauteur des annexes ne peut excéder 4 mètres au point le plus élevé.

Dans le secteur UAa, la hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé (hors superstructures) ou s'adapter aux constructions voisines.

En secteur UAb, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder la hauteur maximale des constructions existantes (hors superstructures) à la date d'approbation du PLU.

Des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 11.1. Dispositions générales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage et une conservation des vues sur la cathédrale. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté qu'au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Sauf acceptation par la commune d'un projet architectural contemporain justifiant de la non-application des règles suivantes, notamment en raison de la qualité du projet et de son intégration à l'environnement, bâti ou non, par la production d'une notice explicative et justificative, il sera fait application des règles ci-après.

Sont interdits:

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Les constructions précaires,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

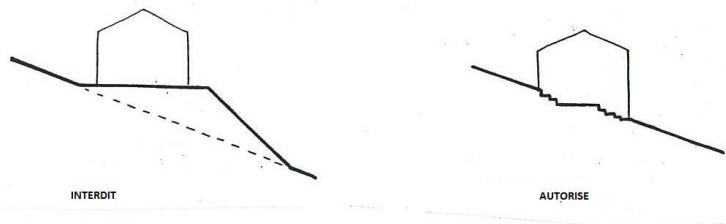
En zone UAa et UAb pour les immeubles construits en « séries composée » (immeubles mitoyens de typologie identique), tous les travaux doivent contribuer à préserver la valeur d'ensemble de ces constructions.

En zone UAr, les constructions et installations doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

### 11.2. Adaptation au terrain naturel.

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol. Les garages en sous-sol ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.

Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.



### 11.3. Couvertures

#### A/ Types de toitures.

Les toitures des constructions principales seront principalement à deux pentes sans débordement latéral en pignon. Toutefois après examen du projet, des débords de 15 cm maximum pourront être admis.

La ligne de faîte principale sera parallèle à la rue ou dans l'axe principal des constructions environnantes.

Néanmoins les toitures-terrasses des constructions principales pourront être admises lorsque le parti architectural et l'intégration au site le justifieront.

Elles pourront être autorisées pour les annexes et garages accolés à la construction principale.  
Elles seront de préférences végétalisées.

Les toitures à une pente des constructions principales pourront être autorisées à conditions d'être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes et de présenter une pente en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades (voir ci-dessous).



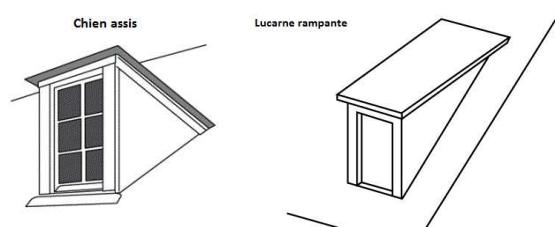
Composition hiérarchisée des façades

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

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

Sont interdits:

- Les « chiens assis » ou lucarnes rampantes.



Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.

Sont interdits:

Les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportant une paroi inclinée.

Les châssis de toit seront de type « encastré » dans la mesure du possible.

#### B/ Type de matériaux de couverture autorisés pour les bâtiments principaux :

- Aspect Ardoise naturelle,
- Petits carreaux d'aspect fibre-ciment rectangulaires de ton schiste,
- Aspect Tuile plate ou mécanique ton nuancé,
- Verres ou matériaux translucides de ton neutre pour vérandas et verrières,

- Toitures végétalisées,
- Aspect zinc.

Pour les annexes non visibles du domaine public des matériaux de types similaires pourront être utilisés.

Les teintes devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

#### **11.4. Murs / Revêtements extérieurs.**

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

Les constructions traditionnelles en pierre locale devront être préservées et ne pourront être revêtues de matériaux d'aspect ciment ou de peinture.

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

Les enduits doivent être de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes. Ils seront teintés dans la masse dans des tons proches des matériaux locaux.

Sont interdits:

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris le blanc pur)
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux d'aspect plâtre, aspect briques creuses, agglomérés, de type parpaings ....
- L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor, de même que les appareillages différents du même matériau,
- Les bardages d'aspect tôle ondulée,
- Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.
- Les paraboles en applique sur les façades sur rue.

#### **11.5. Ouvertures - Menuiseries.**

Les ouvertures et menuiseries devront respecter tant par leurs formes que leurs dimensions les caractéristiques architecturales des constructions environnantes.

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

Les linteaux seront droits.

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

En zone UAa, les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent pas être restaurées, doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profil, décomposition et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existants à proximité sur des constructions de même type.

Sont interdits:

- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel et de la reconstruction, car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

#### **11.6. Extension des constructions – annexes – garages**

Les garages en bande (plus de cinq garages) ne seront autorisés que si le projet veille à leur intégration harmonieuse dans leur environnement (volume, matériaux,...).



Sont interdits:

- Les garages préfabriqués de toutes natures et matériaux,
- Les constructions précaires.

### **11.7. Clôtures :**

Les clôtures :

- ne sont pas obligatoires ;
- n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.
- peuvent présenter un mur plein. Ce dernier ne devra pas dépasser 1,20 mètre de hauteur. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade sans toutefois que le tout dépasse les 2 mètres autorisés.

Pour répondre aux contraintes techniques et/ou de sécurité publique qu'exigent certains établissements recevant du public, la hauteur du mur plein pourra dépasser 1,20 mètre et aller au-delà de la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.

Les matériaux engagés devront être en harmonie avec les constructions principales.

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les barreaudages verticaux de type fer carré dit « à l'antique » sont recommandés.

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

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

Les murs et murets existants en pierre devront être conservés en pierre.

Les murs en plaques de béton sont interdits sauf pour servir de soubassement.

Outre les matériaux traditionnels, les murs pleins pourront être en agglomérés enduits deux faces, sauf s'il s'agit d'agglomérés traités pour rester apparents ou de béton coulé.

Sont interdits:

- Les clôtures formées de plaques de type ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois,
- Les brises-vues excepté ceux qui visent à être en harmonie avec l'environnement immédiat,
- Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels qu'aspect fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient de type béton ou d'aspect fer forgé.

Dans les secteurs UAb, une attention particulière sera portée sur la préservation du caractère patrimonial existant.

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions, une étude devra préciser le nombre de places nécessaires au projet. Cette étude sera à la charge de l'auteur du projet.

### **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup> de terrain voués au stationnement (places, voies, espaces verts).

Aucune plantation d'arbres à hautes tiges ne sera autorisée à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

---

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE UA 14 – OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRES D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

**Sur l'ensemble de la zone :**

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

Il doit être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

---

### **CARACTÈRE DE LA ZONE :**

Zone urbaine mixte à vocation habitat intégrant commerces et activités correspondant aux extensions les plus récentes.

Elle comprend :

- Un secteur UBr, correspondant à zone de reconversion urbaine mixte.

---

### **SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

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

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- La création ou l'extension d'établissements industriels,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestiers,
- Les constructions à usage d'entrepôt isolé,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées au Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur.

#### **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

Nonobstant les dispositions de l'article UB.1, peuvent être autorisées sous conditions :

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UB1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage,
- Les extensions et modifications des bâtiments agricoles existants sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les constructions à usage d'entrepôts liés aux activités et commerces existants dans la zone.
- La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
  - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

---

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE UB 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

#### **VOIRIE**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, protection civile, sécurité routière, etc...

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison, des véhicules de lutte contre l'incendie, des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

#### **ACCES**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères, de la protection civile et de la sécurité routière.

Dans le cadre des constructions groupées les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux services et urgences (déménagement, incendie ...).

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée notamment en cas d'accès multiples.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être conforme aux règles minimales de sécurité.

Les accès directs sur les RN2 et RD1044 sont interdits.

## ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### ***ALIMENTATION EN EAU POTABLE***

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur (règlement communal d'eau potable).

### ***ASSAINISSEMENT***

#### **Eaux usées domestiques :**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront adopter un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur (règlement d'assainissement non collectif).

#### **Eaux usées liées aux activités**

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

#### **Eaux pluviales :**

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si l'infiltration est insuffisante ou impossible, la combinaison des techniques d'infiltration et de stockage des eaux pluviales est alors privilégiée.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer au règlement d'assainissement collectif

### ***RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉCOMMUNICATIONS***

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être prioritairement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

## ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU À CRÉER**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'une des deux constructions voisines. A défaut, les constructions devront observer un recul d'au moins 5 mètres.

Ces règles s'appliquent également le long des principales départementales (RD 181, RD967, RD5 et RD51).

Ces dispositions ne s'appliquent pas, en zone UBr, aux constructions existantes ni à leur extension ni aux travaux concourant à leur amélioration.

Le long de la déviation RN2-RD1044, les constructions principales ne peuvent être édifiées à moins de 45 mètres du bord des voies. Ce recul est cependant porté à 10m pour :

- les extensions d'une emprise au sol limitée à 20m<sup>2</sup>
- les constructions annexes (y compris les piscines) d'une emprise au sol limitée à 20m<sup>2</sup> et de hauteur limitée à 4m au point le plus haut.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées :

- pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale et ainsi respecter la trame bâtie aux abords du projet,
- pour des extensions ou travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants,
- pour les annexes (superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 4 m au point le plus élevé),
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES**

La construction de bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement.

Toutefois, sur les parcelles d'une largeur comprise entre 12 et 20 mètres, les constructions seront obligatoirement édifiées sur au moins une des limites séparatives.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

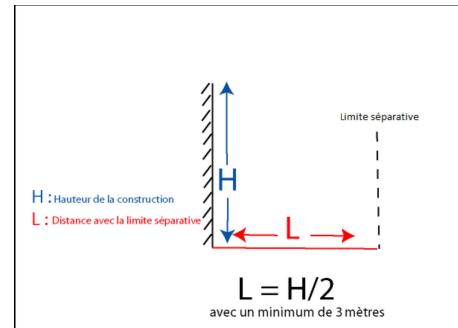
- s'il s'agit de bâtiments annexes : abris de jardin, garages, abris de bois, atelier.
- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à ce dernier,
- lorsqu'il y a création de cours communes dans les conditions fixées aux articles R.471 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT**

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2$ ).

Les annexes, d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.



Ces conditions d'implantation (sur limites séparatives ou avec marges d'isolement) ne s'appliquent pas, en zone UBr, aux constructions existantes ni à leur extension ni aux travaux concourant à leur amélioration.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Entre deux constructions sur une même propriété doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre, notamment, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette marge doit être au minimum de 4 m.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

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

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

En secteur UB, UBr et UBzh, la hauteur absolue d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 16 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).

La hauteur des annexes ne peut excéder 4 mètres au point le plus élevé.

En secteur UBr, pour le secteur situé le long de la rue Fernand Christ, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder la hauteur maximale des constructions existantes (hors superstructures) à la date d'approbation du PLU.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les constructions à usage d'équipements publics,

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

### **11.1. Dispositions générales.**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage et une conservation des vues sur la cathédrale. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté qu'au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Sauf acceptation par la commune d'un projet architectural contemporain justifiant de la non-application des règles suivantes, notamment en raison de la qualité du projet et de son intégration à l'environnement, bâti ou non, par la production d'une notice explicative et justificative, il sera fait application des règles ci-après.

Sont interdits:

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Les constructions précaires,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

En zone UBr, les constructions et installations doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

### **11.2. Adaptation au terrain naturel.**

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol. Les garages en sous-sol ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.

Les constructions doivent être de préférence de plain-pied.



Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

### **11.3. Couvertures.**

La couverture des constructions principales, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des immeubles voisins.

L'utilisation de matériaux de qualité ou d'aspect médiocre, ne s'intégrant pas dans l'environnement bâti, (bardeaux aspect bitumeux, de type tôle, ...) n'est pas autorisée.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades (voir ci-dessous).



Composition hiérarchisée des façades

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti.

D'éventuelles excroissances (comme celles citées ci-dessus) peuvent être admises si leur impact visuel est limité, et à condition qu'elles s'inscrivent dans le gabarit autorisé.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires devront s'inscrire dans l'aspect architectural du bâtiment.

#### **11.4. Murs / Revêtements extérieurs.**

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

Les constructions traditionnelles en pierre locale devront être préservées et ne pourront être revêtues de matériaux d'aspect ciment ou de peinture.

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

Les enduits doivent être de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes. Ils seront teintés dans la masse dans des tons proches des matériaux locaux.

Sont interdits:

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris le blanc pur)
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux d'aspect plâtre, aspect briques creuses, agglomérés, de type parpaings ....
- L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor, de même que les appareillages différents du même matériau,
- Les bardages d'aspect tôle ondulée,
- Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.
- Les paraboles en applique sur les façades sur rue.

#### **11.5. Ouvertures - Menuiseries.**

Les ouvertures et menuiseries devront respecter tant par leurs formes que leurs dimensions les caractéristiques architecturales des constructions environnantes.

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

Les linteaux seront droits.

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

Sont interdits:

- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel et de la reconstruction, car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

#### **11.6. Extension des constructions - annexes.**

Les garages en bande (plus de cinq garages) ne seront autorisés que si le projet veille à leur intégration harmonieuse dans leur environnement (volume, matériaux,...).

Sont interdits:

- Les garages préfabriqués de toutes natures et matériaux,
- Les constructions précaires.

#### **11.7. Clôtures.**

Les clôtures :

- ne sont pas obligatoires ;
- n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.
- peuvent présenter un mur plein. Ce dernier ne devra pas dépasser 1,20 mètre de hauteur. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade sans toutefois que le tout dépasse les 2 mètres autorisés.

Pour répondre aux contraintes techniques et/ou de sécurité publique qu'exigent certains établissements recevant du public, la hauteur du mur plein pourra dépasser 1,20 mètre et aller au-delà de la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.

Les matériaux engagés devront être en harmonie avec les constructions principales.

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les barreaudages verticaux de type fer carré dit « à l'antique » sont recommandés.

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

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

Les murs et murets existants en pierre devront être conservés en pierre.

Les murs en plaques de béton sont interdits sauf pour servir de soubassement.

Outre les matériaux traditionnels, les murs pleins pourront être en agglomérés enduits deux faces, sauf s'il s'agit d'agglomérés traités pour rester apparents ou de béton coulé.

Sont interdits:

- Les clôtures formées de plaques de type ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois,
- Les brises-vues excepté ceux qui visent à être en harmonie avec l'environnement immédiat,
- Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels qu'aspect fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient de type béton ou d'aspect fer forgé.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions, une étude devra préciser le nombre de places nécessaires au projet. Cette étude sera à la charge de l'auteur du projet.

## **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup> de terrain voués au stationnement (places, voies, espaces verts).

Aucune plantation d'arbres à hautes tiges ne sera autorisée à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

---

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

---

## **ARTICLE UB 14 – OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRES D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

**Sur l'ensemble de la zone :**

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

Il doit être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

---

### **CARACTÈRE DE LA ZONE :**

Zone urbaine destinée à recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

### **SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

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

##### **Sont interdits sur l'ensemble de la zone :**

- Les constructions à usage d'habitations,
- La création d'établissements industriels, artisanaux, commerciaux et de services,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les bâtiments à usage agricole ou forestiers,
- Les constructions à usage d'entrepôt isolé,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées au Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur.

#### **ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS**

##### **PARTICULIÈRES**

##### **Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :**

- Les constructions à usage d'habitations sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des constructions autorisées,
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UE1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage,
- Les constructions et installations ferroviaires nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du réseau ferré.
- Les constructions à usage d'entrepôts liés aux constructions et installations existantes dans la zone.
- La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;

- que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

---

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UE 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

#### VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, protection civile, sécurité routière, etc...

Les voies nouvelles publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison, des véhicules de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

#### ACCES

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères, de la protection civile et de la sécurité routière.

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée notamment en cas d'accès multiples.

Les accès directs sur les RN 2 et RD 1044 sont interdits.

### ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur (règlement communal d'eau potable).

## **ASSAINISSEMENT**

### Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif.

### Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

### Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si l'infiltration est insuffisante ou impossible, la combinaison des techniques d'infiltration et de stockage des eaux pluviales est alors privilégiée.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer au règlement d'assainissement collectif.

## **RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉCOMMUNICATIONS**

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être prioritairement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

## **ARTICLE UE 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU À CRÉER**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les annexes (superficie maximale de 20 m<sup>2</sup>).

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

## **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

A défaut d'être implantées en limite séparative, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en respectant une distance d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

## **ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

## **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

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

La hauteur absolue d'une construction à usage d'habitation mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé (hors superstructures). La hauteur des annexes ne peut excéder 4 mètres au point le plus élevé.

Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.1. Dispositions générales.**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage et une conservation des vues sur la cathédrale. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté qu'au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Sauf acceptation par la commune d'un projet architectural contemporain justifiant de la non-application des règles suivantes, notamment en raison de la qualité du projet et de son intégration à

l'environnement, bâti ou non, par la production d'une notice explicative et justificative, il sera fait application des règles ci-après.

Sont interdits:

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Les constructions précaires,

### **11.2. Adaptation au terrain naturel :**

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol. Les garages en sous-sol ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.

Les constructions doivent être de préférence de plain-pied.

Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

### **11.3. Couvertures.**

La couverture des constructions principales, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des bâtiments voisins (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton noir, ardoise, brun ou vert foncé.

Les sorties, ventilation et autres appendices en toiture devront être masquées afin de préserver les vues vers la cathédrale.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires devront s'intégrer dans l'aspect architectural du bâtiment.

### **11.4. Clôtures.**

Les clôtures :

- ne sont pas obligatoires ;
- n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.
- peuvent présenter un mur plein. Ce dernier ne devra pas dépasser 1,20 mètre de hauteur. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade sans toutefois que le tout dépasse les 2 mètres autorisés.

Pour répondre aux contraintes techniques et/ou de sécurité publique qu'exigent certains établissements recevant du public, la hauteur du mur plein pourra dépasser 1,20 mètre et aller au-delà de la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.

Les matériaux engagés devront être en harmonie avec les constructions principales.

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

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

Les murs en plaques de béton sont interdits sauf pour servir de soubassement.

Sont interdits:

- Les clôtures formées de plaques de type ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois,
- Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels qu'aspect fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient de type béton ou d'aspect fer forgé.

## **ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par logement.

## **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

---

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

---

## **ARTICLE UE 14 – OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRES D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

**Sur l'ensemble de la zone :**

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

Il doit être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

## CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US

---

### **CARACTÈRE DE LA ZONE :**

Zone à vocation de services destinée à recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que des constructions à vocations de commerces et de bureaux.

Application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme :

La zone est concernée par l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 1044.

---

### **SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

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

**Sont interdits sur l'ensemble de la zone :**

- Les constructions à usage d'habitations,
- La création d'établissements industriels et artisanaux,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les bâtiments à usage agricole ou forestiers,
- Les constructions à usage d'entrepôt isolé,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées au Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur.

#### **ARTICLE US 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :**

Nonobstant les dispositions de l'article US.1, peuvent être autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires au centre d'urgence sanitaire du Centre 15, du SAMU-SMUR et du CESU et à l'hélistation sanitaire.
- Les constructions à usage d'habititations sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des constructions autorisées,
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article US1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage,

- Les constructions à usage d'entrepôts liés aux constructions et installations existantes dans la zone.
- La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
  - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

---

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE US 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

#### **VOIRIE**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, protection civile, sécurité routière, etc...

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison, des véhicules de lutte contre l'incendie, des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

#### **ACCES**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères de la protection civile et de la sécurité routière.

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée notamment en cas d'accès multiples.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être conforme aux règles minimales de sécurité.

Les accès directs sur la RD 1044 sont interdits. Un accès de service pourra être créé sur la RD.1044.

## ARTICLE US 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### ***ALIMENTATION EN EAU POTABLE***

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur (règlement communal d'eau potable).

### ***ASSAINISSEMENT***

#### Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront adopter un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur (règlement d'assainissement non collectif).

#### Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

#### Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si l'infiltration est insuffisante ou impossible, la combinaison des techniques d'infiltration et de stockage des eaux pluviales est alors privilégiée.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer au règlement d'assainissement collectif

### ***RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉCOMMUNICATIONS***

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être prioritairement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

## ARTICLE US 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

## ARTICLE US 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU À CRÉER

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'une des deux constructions voisines. A défaut, les constructions devront observer un recul d'au moins 5 mètres.

Le long de la RD1044, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 75 mètres de l'axe de la voie, sauf application de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées, tout en respectant l'article L111-6 du code de l'urbanisme :

- pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale et ainsi respecter la trame bâtie aux abords du projet,
- pour des extensions ou travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants,
- pour les annexes (superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 4 m au point le plus élevé),
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE US 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### IMPLANTATION SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

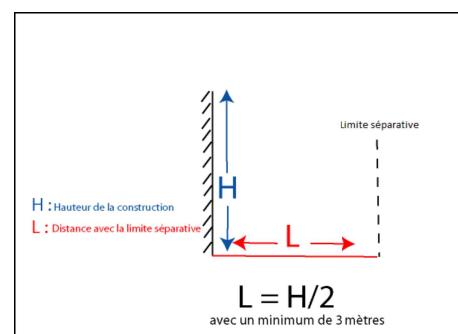
Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- s'il s'agit de bâtiments annexes : garages, abris de bois, atelier.
- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à ce dernier,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2$ ).



Les annexes, d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup>, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE US 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Entre deux constructions sur une même propriété doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre, notamment, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette marge doit être au minimum de 4 m.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE US 9 – EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

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

La hauteur absolue d'une construction mesurée à partir du terrain naturel est de 12 mètres au point le plus élevé (hors superstructures) en dehors des espaces concernés par la servitude aéronautique. La hauteur des annexes ne peut excéder 4 mètres au point le plus élevé.

Des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE US 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.1. Dispositions générales.**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage et une conservation des vues sur la cathédrale. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté qu'au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Sauf acceptation par la commune d'un projet architectural contemporain justifiant de la non-application des règles suivantes, notamment en raison de la qualité du projet et de son intégration à l'environnement, bâti ou non, par la production d'une notice explicative et justificative, il sera fait application des règles ci-après.

Sont interdits:

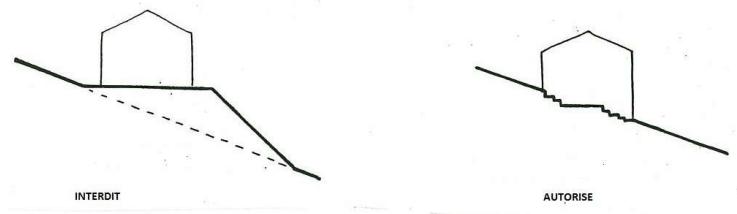
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Les constructions précaires,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

### **11.2. Adaptation au terrain naturel.**

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol. Les garages en sous-sol ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.

Les constructions doivent être de préférence de plain-pied.

Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.



### 11.3. Couvertures.

La couverture des constructions principales, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des immeubles voisins.

L'utilisation de matériaux de qualité ou d'aspect médiocre, ne s'intégrant pas dans l'environnement bâti, (bardeaux aspect bitumeux, de type tôle, ...) n'est pas autorisée.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades (voir ci-dessous).



Composition hiérarchisée des façades

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti.

D'éventuelles excroissances (comme celles citées ci-dessus) peuvent être admises si leur impact visuel est limité, et à condition qu'elles s'inscrivent dans le gabarit autorisé.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires devront s'intégrer dans l'aspect architectural du bâtiment.

### 11.4. Murs / Revêtements extérieurs.

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

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

Les enduits doivent être de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes. Ils seront teintés dans la masse dans des tons proches des matériaux locaux.

Sont interdits:

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris le blanc pur)
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux d'aspect plâtre, aspect briques creuses, agglomérés, de type parpaings ....
- L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor, de même que les appareillages différents du même matériau,
- Les bardages d'aspect tôle ondulée,
- Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.
- Les paraboles en applique sur les façades sur rue.

### **11.5. Ouvertures - Menuiseries.**

Les ouvertures et menuiseries devront respecter tant par leurs formes que leurs dimensions les caractéristiques architecturales des constructions environnantes.

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

Les linteaux seront droits ou surbaissés.

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

Sont interdits:

- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel et de la reconstruction, car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

### **11.6. Extension des constructions - annexes.**

Les garages en bande (plus de cinq garages) ne seront autorisés que si le projet veille à leur intégration harmonieuse dans leur environnement (volume, matériaux,...).

Sont interdits:

- Les garages préfabriqués de toutes natures et matériaux,
- Les constructions précaires.

### **11.7. Clôtures.**

Les clôtures :

- ne sont pas obligatoires ;
- n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.
- peuvent présenter un mur plein. Ce dernier ne devra pas dépasser 1,20 mètre de hauteur. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade sans toutefois que le tout dépasse les 2 mètres autorisés.

Pour répondre aux contraintes techniques et/ou de sécurité publique qu'exigent certains établissements recevant du public, la hauteur du mur plein pourra dépasser 1,20 mètre et aller au-delà de la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.

Les matériaux engagés devront être en harmonie avec les constructions principales.

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les barreaudages verticaux de type fer carré dit « à l'antique » sont recommandés.

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

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

Les murs en plaques de béton sont interdits sauf pour servir de soubassement.

Outre les matériaux traditionnels, les murs pleins pourront être en agglomérés enduits deux faces, sauf s'il s'agit d'agglomérés traités pour rester apparents ou de béton coulé.

Sont interdits:

- Les clôtures formées de plaques de type ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois,
- Les brises-vues excepté ceux qui visent à être en harmonie avec l'environnement immédiat,
- Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels qu'aspect fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient de type béton ou d'aspect fer forgé.

## ARTICLE US 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions, une étude devra préciser le nombre de places nécessaires au projet. Cette étude sera à la charge de l'auteur du projet.

## ARTICLE US 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

Les aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup> de terrain voués au stationnement (places, voies, espaces verts).

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

---

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE US 14 – OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE US 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

### **ARTICLE US 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRES D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

#### **Sur l'ensemble de la zone :**

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

Il doit être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

## CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

---

### **CARACTÈRE DE LA ZONE :**

Zone urbaine à vocation économique destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, tertiaires et de services et commerciales.

---

### **SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

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

##### **Sont interdits sur l'ensemble de la zone :**

- Les constructions à usage d'habitations,
- Les bâtiments à usage agricole ou forestiers,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées au Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur.

#### **ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### **Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :**

Nonobstant les dispositions de l'article UI.1, peuvent être autorisées sous conditions :

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UI1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage,
- Les constructions à usage d'habitations sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des constructions autorisées,
- La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
  - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.

- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

---

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UI 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

#### VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, protection civile, sécurité routière, etc...

Les voies nouvelles publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison, des véhicules de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

#### ACCÈS

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères, de la protection civile et de la sécurité routière.

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée notamment en cas d'accès multiples.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être conforme aux règles minimales de sécurité.

Les accès directs sur la RN 2 sont interdits.

### ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur (règlement communal d'eau potable).

#### **ASSAINISSEMENT**

##### Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront adopter un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur (règlement d'assainissement et non collectif).

##### Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

##### Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si l'infiltration est insuffisante ou impossible, la combinaison des techniques d'infiltration et de stockage des eaux pluviales est alors privilégiée.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer au règlement d'assainissement collectif

#### **RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉCOMMUNICATIONS**

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être prioritairement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

### **ARTICLE UI 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU À CRÉER**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 45 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN2.
- 15 mètres le long des voies de desserte principale des zones d'activités, par rapport à la limite d'emprise publique.

- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise publique des autres voies.

Toutefois, à l'intérieur de cette marge de recul de 10 ou 15 mètres et du côté de l'accès principal à la parcelle, les constructions à usage de bureaux, logements, services, poste de transformation ou de distribution de carburant n'excédant pas 7 mètres de hauteur au point le plus élevé pourront être édifiés avec un recul minimum de 5 mètres de la limite de propriété.

Dans ce cas, le traitement sera soigné, notamment, le recul devra être nécessairement planté.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les annexes (superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 4 m au point le plus élevé).
- dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement industriel, Zone d'Aménagement Concerté).

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

### **IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- pour les constructions inférieures à 7 mètres au point le plus élevé et à condition que des mesures spéciales soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple).
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs,
- dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes.

### **IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT**

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante : La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres ( $L = H/2$ ).

Les annexes, d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les bâtiments situés sur le terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un

autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance doit être au moins égale à 5 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

## ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue d'une construction ayant une autre destination que le logement mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 20 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).

La hauteur des annexes ne peut excéder 4 mètres au point le plus élevé.

La hauteur absolue d'une construction à destination d'habitation mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).

La hauteur des annexes des constructions ne peut excéder 4 mètres au point le plus élevé.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1. Dispositions générales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage et une conservation des vues sur la cathédrale. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté qu'au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

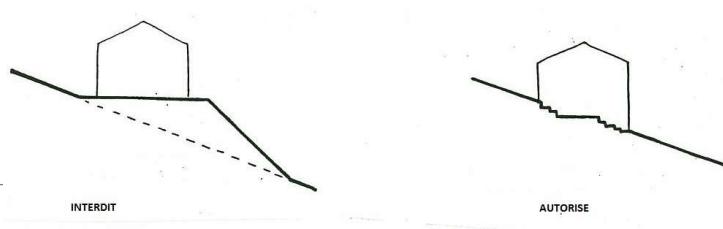
Sauf acceptation par la commune d'un projet architectural contemporain justifiant de la non-application des règles suivantes, notamment en raison de la qualité du projet et de son intégration à l'environnement, bâti ou non, par la production d'une notice explicative et justificative, il sera fait application des règles ci-après.

### 11.2. Adaptation au terrain naturel.

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol. Les garages en sous-sol ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.

Les constructions doivent être de préférence de plain-pied.

Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.



### **11.3. Couvertures.**

La couverture des constructions principales, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des bâtiments voisins (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton noir, ardoise, brun ou vert foncé.

Les sorties, ventilation et autres appendices en toiture devront être masquées afin de préserver les vues depuis la cathédrale.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires devront s'inscrire dans l'aspect architectural du bâtiment.

### **11.4. Murs / Revêtements extérieurs.**

Les constructions devront respecter par leur aspect les caractéristiques architecturales des constructions environnantes.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit,
- Les murs frontons.
- Les surfaces réfléchissantes.
- Les bardages d'aspect tôle ondulée,
- Les constructions précaires,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes),
- Le blanc en teinte dominante (admis très ponctuellement)
- Tout effet de rayures.
- Les plaques de ciment ou béton

### **11.5. Clôtures :**

Les clôtures :

- ne sont pas obligatoires ;
- n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.
- peuvent présenter un mur plein. Ce dernier ne devra pas dépasser 1,20 mètre de hauteur. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade sans toutefois que le tout dépasse les 2 mètres autorisés.

Pour répondre aux contraintes techniques et/ou de sécurité publique qu'exigent certains établissements recevant du public, la hauteur du mur plein pourra dépasser 1,20 mètre et aller au-delà de la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.

Les matériaux engagés devront être en harmonie avec les constructions principales.

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

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

Les murs en plaques de béton sont interdits sauf pour servir de soubassement.

Sont interdits:

- Les clôtures formées de plaques de type ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois,
- Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels qu'aspect fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient de type béton ou d'aspect fer forgé.

## ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions, une étude devra préciser le nombre de places nécessaires au projet. Cette étude sera à la charge de l'auteur du projet.

## ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.

Il sera planté un arbre à haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain en particulier dans la marge de recullement. Seront privilégiées les essences à fort développement. Les limites séparatives devront être plantées d'une haie continue d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elle sera composée d'espèces variées.

Les voies structurantes de la zone devront faire l'objet de plantations d'alignement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup> de terrain voués au stationnement (places, voies, espaces verts). En outre, lorsqu'ils sont supérieurs à 1000 m<sup>2</sup>, ils devront comporter des écrans boisés, et lorsqu'ils dépassent 2000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres et des haies vives.

Aucune plantation d'arbres à hautes tiges ne sera autorisée à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

---

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE UI 14 – OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE UI 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UI 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRES D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

**Sur l'ensemble de la zone :**

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

Il doit être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone UZ correspond aux terrains de la Zone d'Aménagement Concerté dite "ZAC Pôle d'activités du Griffon" à Laon créée le 14 novembre 2003 dont le périmètre global figure sur le document graphique P01 du dossier de ZAC.

La zone comprend deux sous-secteurs :

- UZa : secteur destinés à recevoir des activités de service, bureaux, hôtellerie et restauration,
- UZc : secteur destinés à recevoir des activités artisanales et industrielles. Ce secteur comprend un sous-secteur UZc1 aux conditions d'implantation des constructions et installations différentes.

### PARTIE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZA

---

#### SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

##### ARTICLE UZA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création d'établissements industriels et artisanaux,
- Les commerces à l'exception des cas prévus à l'article UZa.2 ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception des cas prévus à l'article UZa.2 ;
- Les dépôts de matériaux à l'air libre de ferrailles, combustibles solides ainsi que les entreprises de casse automobile.
- Les bâtiments agricoles ;
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées au Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les carrières ;
- Les décharges.

##### ARTICLE UZA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les locaux commerciaux et surfaces d'exposition liés à l'activité principale à condition que la surface de plancher ne soit pas supérieure à 15% de la surface de plancher totale et qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activité principal.
- Les activités de service, bureaux, hôtellerie, restauration. Ces activités seront situées en façade le long de la RN 2 et de la RD 3, de part et d'autre de l'entrée de la ZAC.

- Les logements nécessaires à la sécurité et au fonctionnement des installations, à condition qu'ils s'intègrent dans le volume du bâtiment principal.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- Les dépôts de matériaux, non interdits à l'article UZa1, seront uniquement autorisés s'ils sont réalisés sur des aires spécifiquement aménagées et situées à l'arrière des bâtiments, non visibles depuis la voie publique. Ils seront intégrés dans un traitement paysager. Ces dépôts seront interdits dans les parcelles situées le long de l'autoroute, de la bretelle d'accès à l'autoroute, le long de l'entrée principale et sur la RN2.
- Les activités comportant des risques ou nuisance dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur, et à condition :
  - que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et pour éviter les nuisances et dangers éventuels sur le voisinage,
  - qu'il n'en résulte pas de contrainte particulière pour les parcelles bâties ou à bâtrir avoisinantes.

---

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE UZA 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

#### **VOIRIE**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, protection civile, sécurité routière, etc...

Les voies nouvelles publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison, des véhicules de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

#### **ACCES**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères, de la protection civile et de la sécurité routière.

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée notamment en cas d'accès multiples.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être conforme aux règles minimales de sécurité.

## ARTICLE UZA 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### ***ALIMENTATION EN EAU POTABLE***

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur (règlement communal d'eau potable).

### ***ASSAINISSEMENT***

#### Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront adopter un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur (règlement d'assainissement non collectif).

#### Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

#### Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si l'infiltration est insuffisante ou impossible, la combinaison des techniques d'infiltration et de stockage des eaux pluviales est alors privilégiée.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer au règlement d'assainissement collectif

### ***RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉCOMMUNICATIONS***

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être prioritairement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

## **ARTICLE UZA 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UZA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU À CRÉER**

Pour les terrains situés en bordure de voirie, les bâtiments seront implantés en respectant les marges de recul reprises ci-après et figurant sur le document graphique P01 du dossier de ZAC (voir document n°5 "Orientations d'Aménagement).

Cet espace de recul sera obligatoirement paysagé.

Sur les voies de dessertes situées le long de la RN2, de part et d'autre de l'entrée principale et de la bretelle d'accès de l'autoroute, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 8 mètres de l'alignement des voies.

Le long des autres voies, les constructions s'implanteront en respectant une marge de recul d'au minimum 10 mètres de l'alignement des voies.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de raccordements tels que postes de transformation électrique, ou poste de détente de gaz.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UZA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Sous réserve des prescriptions des services de sécurité et d'incendie, les constructions seront implantées en observant une marge d'isolement minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche desdites limites ne peut être inférieure à la moitié de sa hauteur ( $H/2=L$ ).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de raccordement tels que postes de transformation électrique, ou poste de détente de gaz.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UZA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les marges d'isolement entre 2 bâtiments, sur un même terrain, à moins qu'ils ne soient contigus, ne doivent pas être inférieures à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux, mesurée à l'acrotère sans pouvoir être inférieures à 3,50m (L=H/2).

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UZA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50 %.

Cet article ne s'applique pas aux installations techniques de raccordement tels que postes de transformation électrique, ou poste de détente de gaz.

## ARTICLE UZA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le sol de référence est le niveau du terrain naturel avant tous travaux de terrassement réalisés par le constructeur.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'acrotère ou à l'égout dans le cas d'une toiture.

De cette hauteur sont exclus les ouvrages de superstructure de faible emprise par rapport à la surface du bâtiment tels que cheminées, ventilations, locaux techniques, antennes....

Des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UZA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1. Dispositions générales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage et une conservation des vues sur la cathédrale. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté qu'au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Sauf acceptation par la commune d'un projet architectural contemporain justifiant de la non-application des règles suivantes, notamment en raison de la qualité du projet et de son intégration à l'environnement, bâti ou non, par la production d'une notice explicative et justificative, il sera fait application des règles ci-après.

### 11.2. Adaptation au terrain naturel :

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol. Les garages en sous-sol ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.

Les constructions doivent être de préférence de plain-pied.

Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

### **11.3. Toiture des constructions :**

Les toitures des constructions principales devront avoir deux pentes comprises entre 35 et 45° ou une toiture type terrasse à faible pente (inférieure à 20%) derrière un acrotère horizontal.

### **11.4. Matériaux**

Pour éviter un aspect hétérogène des diverses constructions, une harmonie de matériaux est recherchée.

Pour les façades, nous distinguerons deux types de traitement :

- Le long de la RN2, de part et d'autre de l'entrée principale, les façades seront à dominante minérales (pour minimum 50%) composées avec des matériaux verriers, des parements métalliques ou bois. Les pignons seront traités de part et d'autre de ces façades de façon minérale sur au minimum 10% de leur surface.
- Le long des autres voies de dessertes, la composition assemblera toujours le minéral, les éléments verriers et les parements métalliques ou bois.

Les panneaux de béton préfabriqués sont autorisés si ces matériaux respectent l'esprit général d'aspect de façades du parc d'activités. Ils seront d'aspect lisse ou gravillonné avec une granulométrie 0/15 maximums.

L'utilisation de tôles ondulées est interdite.

Les enduits sont autorisés à condition qu'ils aient un aspect fin. Tout enduit rustique est interdit. Pour éviter un aspect hétérogène, il ne sera pas autorisé d'employer plus de 3 matériaux sur une même construction (hormis les accessoires de finitions).

### **11.5. Couleur**

Les teintes dominantes des façades doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles, permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les couleurs vives sont autorisées pour les menuiseries et les accessoires métalliques.

La surface de ces éléments ne dépassera pas 5 % de la surface des façades.

Les toitures à fortes pentes, seront de ton gris ou noir

### **11.6. Clôtures :**

Les clôtures sont autorisées pour délimiter les parties privatives des parties publiques ou en limite séparative de deux lots.

Les clôtures sur rue, d'une hauteur maximum de 2,00 mètres, seront constituées par un treillage de couleur verte, accompagné de plantes grimpantes à fleur.

Les plantations de végétaux grimpants ne seront pas continues, mais permettront des ouvertures visuelles sur l'intérieur de la parcelle.

Les espaces libres de végétation constitueront 10 à 25 % de la longueur de clôture.

Les parcelles donnant sur l'axe central privilieront les espèces végétales ayant une floraison de couleur rouge.

Les parcelles donnant sur la RN.2 privilieront les espèces végétales ayant une floraison de couleur jaune et blanche.

Les parcelles donnant sur les dessertes internes privilégieront les espèces végétales ayant une floraison rose pâle.

Les clôtures des limites séparatives seront au minimum constituées par des haies de type charmille latéralement, et par des alignements d'arbres fruitiers en fond de parcelle.

L'ensemble des clôtures et accès à la parcelle respectera les prescriptions du document graphique P02 du dossier de ZAC (voir document n°5 "Orientations d'Aménagement")

#### **11.6. Les enseignes :**

Les enseignes seront réalisées par des lettres découpées en volume ou peintes. La façade du bâtiment devra être visible entre les lettres.

Les logos seront admis dans les mêmes conditions.

A l'exception des constructions édifiées le long de la RN2, de l'autoroute et de la bretelle d'accès à l'autoroute, les lettres pourront être lumineuses ou éclairées

Les enseignes sur mâts ou sur bâtiments ne dépasseront pas le niveau de l'acrotère ou de l'égout du bâtiment.

La surface totale des lettres n'excédera pas 5 m<sup>2</sup> par façade.

Leur installation respectera la loi de 1979, le décret d'application n° 96-946, le circulaire n° 97-50 du 26 mai 1997.

## **ARTICLE UZA 12 – STATIONNEMENT**

#### **12.1. Dispositions générales :**

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

Le long de la RN.2, et de part et d'autre de l'entrée principale, il s'effectuera en partie latérale sur la limite séparative ou en partie arrière et fera l'objet d'un traitement paysager particulier et respectera les prescriptions du document graphique P02 du dossier de ZAC (voir document n°5 "Orientations d'Aménagement").

Le long des autres voies, le stationnement pourra aussi s'effectuer à l'avant des constructions.

En ce qui concerne les poids lourds, il convient de prévoir à l'intérieur de chaque lot un nombre suffisant de places de stationnement pour les besoins en périodes et heures de pointe, aucun stationnement sur les voies de desserte n'étant toléré.

Il est exigé, sachant qu'une place d'automobile est comptée pour 25 m<sup>2</sup>, accès compris :

#### **12.2. Hébergement hôtelier :**

Une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### **12.3. Bureaux :**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à la surface affectée aux bureaux.

#### **12.4. Autres activités:**

##### **12.4.2. Entrepôt :**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 10 % de la surface affectée à l'entrepôt.

Les activités de service et de restauration suivent uniquement les règles imposées dans les dispositions générales.

## ARTICLE UZA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une surface de 20% au moins de la parcelle devra être traitée en espaces verts.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère végétale cohérente avec l'ensemble du site.

Dans ce secteur, on privilégiera :

- En tige, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions, on puisera au moins pour moitié dans le registre des arbres fruitiers productifs ou décoratifs (*Malus*, *Pyrus*, et *Prunus*), l'emploi des conifères devra être limité (moins de 20 % de l'ensemble des espèces en tiges).
- En arbustes, les essences à forte production florale en veillant à une présence florale pendant toute l'année. L'usage de persistants est recommandé mais dans une proportion qui ne devra pas dépasser 50% de l'ensemble.

Les dalles de béton perforées (type evergreen) ne sont pas comptabilisées dans la surface d'espaces verts.

Les emprises de plantations identifiées au document graphique P01 du dossier de ZAC (voir document n°5 "Orientations d'Aménagement") devront être plantées, maintenues et entretenues dans leur affectation d'espace vert planté non constructible et non aménageable en voirie.

## SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UZA 14 – OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la loi ALUR.

### ARTICLE UZA 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

### ARTICLE UZA 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRES D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

**Sur l'ensemble de la zone :**

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique. Il doit être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

**SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

**ARTICLE UZc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Commerces, hôtellerie, restauration ; services
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception des cas prévus à l'article UZc.2 ;
- Les dépôts à l'air libre de ferrailles, matériaux, combustibles solides ainsi que les entreprises de casse automobile ;
- Les bâtiments agricoles ;
- Les terrains de camping et de caravaneage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées au Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les carrières ;
- Les décharges.

**ARTICLE UZc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES  
CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les locaux commerciaux et surfaces d'exposition liés à l'activité principale à condition que la surface de plancher ne soit pas supérieure 10% de la surface de plancher totale avec un maximum de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et sous réserve qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment principal d'activité.
- Les logements nécessaires à la sécurité et au fonctionnement des installations, à condition qu'ils s'intègrent dans le volume du bâtiment principal.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- Les dépôts de matériaux non interdits à l'article UZa1, seront uniquement autorisés s'ils sont réalisés sur des aires spécifiquement aménagées et situées à l'arrière des bâtiments, non visibles depuis la voie publique. Ils seront intégrés dans un traitement paysager. Ces dépôts seront interdits dans les parcelles situées le long de l'autoroute, de la bretelle d'accès à l'autoroute, le long de l'entrée principale et sur la RN2.
- Les activités comportant des risques ou nuisance dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur, et à condition :
- que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et pour éviter les nuisances et dangers éventuels sur le voisinage,
- qu'il n'en résulte pas de contrainte particulière pour les parcelles bâties ou à bâtrir avoisinantes.

---

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UZc 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

#### VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, protection civile, sécurité routière, etc...

Les voies nouvelles publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison, des véhicules de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

#### ACCÈS

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères, de la protection civile et de la sécurité routière.

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée notamment en cas d'accès multiples.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être conforme aux règles minimales de sécurité.

### ARTICLE UZc 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur (règlement communal d'eau potable).

#### ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront adopter un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur (règlement d'assainissement non collectif).

#### Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

#### Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si l'infiltration est insuffisante ou impossible, la combinaison des techniques d'infiltration et de stockage des eaux pluviales est alors privilégiée.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer au règlement d'assainissement collectif

#### **RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉCOMMUNICATIONS**

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être prioritairement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

### **ARTICLE UZc 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE UZc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU À CRÉER**

Pour les terrains situés en bordure de l'A.26, les bâtiments seront implantés en respectant la marge de recul figurant sur le document graphique P02 du dossier de ZAC (voir document n°5 "Orientations d'Aménagement") et sur le plan de zonage du P.L.U.

L'implantation devra respecter deux reculs successifs par rapport à la voie de desserte, selon que le volume construit est un volume principal ou secondaire :

- Le volume principal abritera l'activité principale. Il sera édifié en retrait d'au minimum 20 mètres à compter de l'alignement des voies
- Le ou les volumes secondaires abriteront les activités tertiaires et/ou annexes tels les locaux techniques. Ils s'implanteront en retrait d'au minimum 15 mètres de l'alignement des voies.

L'espace de recul sera obligatoirement paysagé selon les prescriptions figurant dans le document graphique P02 du dossier de ZAC (voir document n°5 "Orientations d'Aménagement").

Il n'est pas fixé de règles pour les installations techniques de raccordements tels que postes de transformation électrique ou poste de détente de gaz.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UZc7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Sous réserve des prescriptions des services de sécurité et d'incendie, les constructions seront implantées en observant une marge d'isolement minimum de 8 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche desdites limites ne peut être inférieure à sa hauteur ( $H=L$ ).

Sur la limite de fond de parcelle, une marge d'isolement minimum de 15 mètres sera respectée.

### **Dans le secteur UZc1 :**

Une marge de recul de 100 m depuis l'axe de l'autoroute sera respectée.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UZc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les marges d'isolement entre 2 bâtiments, sur un même terrain, à moins qu'ils ne soient contigus, ne doivent pas être inférieures à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux, mesurée à l'acrotère avec un minimum de 4 mètres

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UZc 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50 %.

Cet article ne s'applique pas aux installations techniques de raccordement tels que postes de transformation électrique, ou poste de détente de gaz.

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

Le sol de référence est le niveau du terrain naturel avant tous travaux de terrassement réalisés par le constructeur.

La hauteur des constructions, excepté zone UZc1, est limitée à 22 mètres maximum à l'acrotère pour le volume principal et à 7 mètres pour les volumes secondaires.

De cette hauteur sont exclus les ouvrages de superstructure de faible emprise par rapport à la surface du bâtiment tels que cheminées, ventilations, locaux techniques, antennes....

## **Dans le secteur UZc1 :**

La hauteur du volume principal est limitée à 18 mètres maximum.

Des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UZc 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.1. Dispositions générales.**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage et une conservation des vues sur la cathédrale. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté qu'au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Sauf acceptation par la commune d'un projet architectural contemporain justifiant de la non-application des règles suivantes, notamment en raison de la qualité du projet et de son intégration à l'environnement, bâti ou non, par la production d'une notice explicative et justificative, il sera fait application des règles ci-après.

### **11.2. Adaptation au terrain naturel :**

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol. Les garages en sous-sol ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.

Les constructions doivent être de préférence de plain-pied.

Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

### **11.3. Toiture des constructions :**

Les **toitures** des constructions principales auront une faible pente (inférieure à 20°) derrière un acrotère horizontal.

### **11.4. Matériaux**

Pour éviter un aspect hétérogène des diverses constructions, une harmonie de matériaux est recherchée.

Pour les façades, nous distinguerons deux types de traitement :

- Les façades du volume principal pourront être minérales ou métalliques
- Les façades du ou des volumes secondaires seront traitées de façons minérales (pour 40% minimum) composées avec des matériaux verriers, des parements métalliques ou du bois.

Les panneaux de béton préfabriqués sont autorisés si ces matériaux respectent l'esprit général d'aspect de façades du parc d'activités. Ils seront d'aspect lisse ou gravillonné avec une granulométrie 0/15 maximum.

Les enduits sont autorisés à condition qu'ils aient un aspect fin ; tout enduit rustique est interdit.

#### **Dans le secteur UZc1 :**

Les façades autoroutières seront traitées selon les traitements (cités ci-dessus) des volumes secondaires.

#### **11.5. Couleur**

Les teintes dominantes des façades doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles, permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les couleurs vives sont autorisées pour les menuiseries et les éléments métalliques. La surface de ces éléments ne dépassera pas 5 % de la surface des façades.

#### **11.6. Clôtures :**

Les clôtures sont autorisées pour délimiter les parties privatives des parties publiques ou en limite séparative de deux lots.

Les clôtures sur rue seront constituées par un grillage à maille renforcée de couleur verte, de hauteur de 2m, doublé d'une haie de charmille de 2m de hauteur suivant le document graphique P02 du dossier de ZAC (voir document n°5 "Orientations d'Aménagement").

Les clôtures des limites séparatives seront au minimum constituées par des haies de charmilles (composées de Charme 40%, de Houx 20% et de Hêtre 40%) ou des haies champêtres (composées de Charme, de Fusain, d'églantier, d'épine-vinette, etc...associées aux espèces forestières locales) latéralement et par des alignements d'arbres en fond de parcelle.

En cas de mise en place d'une clôture, celle-ci sera obligatoirement constituée par un grillage à maille renforcée de couleur verte, de hauteur de 2m.

L'accès à la parcelle sera matérialisé par le muret et le portail types du secteur Z.C figurant dans le document graphique du P02 du dossier de ZAC (voir document n°5 "Orientations d'Aménagement")

#### **11.7. Les enseignes :**

Les enseignes seront réalisées par des lettres découpées en volume ou peintes.

La façade du bâtiment devra être visible entre les lettres.

Les logos seront admis dans les mêmes conditions.

A l'exception des constructions édifiées le long de la RN2, de l'autoroute et de la bretelle d'accès à l'autoroute, les lettres pourront être lumineuses ou éclairées.

Les enseignes sur mâts ou sur bâtiments ne dépasseront pas le niveau de l'acrotère ou de l'égout du bâtiment.

La surface totale des lettres y compris leur espacement n'excédera pas 5 % de la surface totale de la façade concernée.

Leur installation respectera la loi de 1979, le décret d'application n° 96-946, le circulaire n° 97-50 du 26 mai 1997.

### **ARTICLE UZc 12 – STATIONNEMENT**

#### **12.1. Dispositions générales :**

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

L'aire de stationnement fera l'objet d'un traitement paysager particulier respectant le document graphique P02 du dossier de ZAC (voir document n°5 "Orientations d'Aménagement")

En ce qui concerne les « poids lourds » il convient de prévoir à l'intérieur de chaque lot un nombre suffisant de places de stationnement pour les besoins en périodes et heures de pointe, aucun stationnement sur les voies de desserte n'étant toléré.

Il est exigé, sachant qu'une place d'automobile est comptée pour 25 m<sup>2</sup>, accès compris :

#### **12.2. Bureaux :**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à la surface affectée aux bureaux.

#### **12.3. Activités industrielles :**

##### *12.3.1. Industrie :*

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 20 % de la surface affectée à la production.

##### *12.3.2. Entrepôt :*

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 10 % de la surface affectée de l'entrepôt.

Les activités artisanales suivent uniquement les règles imposées dans les dispositions générales.

### **ARTICLE UZc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Une surface de 15% au moins de la parcelle devra être traitée en espaces verts.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée pour au moins la moitié des végétaux.

Dans ce secteur, on privilégiera :

- en tige, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions, et issues de la flore locale (Charme, Chêne pédonculé, Merisier, Hêtre,...) on pourra puiser également dans le registre des arbres fruitiers productifs ou décoratifs (Malus, Pyrus, et Prunus). Les conifères (Pinus, Picea, Abies, Taxus,...) pourront être employés, mais dans une proportion qui ne dépasse pas 50% des plantations d'arbres tiges.
- en arbustes, des essences locales, associées à des arbustes d'ornement et des arbustes à baies (Lilas, Seringat, Spirée, Eglantier, Prunus padus,...). L'usage de persistants (Viornes, Houx, Ifs,...) est recommandé mais dans une proportion qui ne devra pas dépasser 50% de l'ensemble.

Les parties boisées indiquées au plan feront l'objet de plantations de type bosquet forestier, composées d'Erable sycomore (25%), de Merisier (25%) et de Chêne pédonculé (50%).

Les fonds des parcelles situées à proximité des bassins de rétention d'eaux pluviales seront plantés d'espèces adaptées évocatrices et caractéristiques des milieux humides : Saules blancs, Saules pleureurs, Aulnes, Noyers, Cyprès chauve,....

Les espèces seront plantées dans le cadre d'une composition d'ensemble, prenant en compte l'alliance de couleurs et de textures végétales, les masses végétales seront réparties comme indiquées sur le document graphique P01 du dossier de ZAC (voir document n°5 "Orientations d'Aménagement")

Les stationnements sont à planter (arbres tiges de la flore forestière locale ou fruitiers et haie éventuelle) suivant les documents du dossier de ZAC (voir document n°5 "Orientations d'Aménagement").

Les dalles de béton perforées (type evergreen) ne sont pas comptabilisées dans la surface d'espaces verts.

Les emprises de plantations identifiées au document graphique P01 du dossier de ZAC (voir document n°5 "Orientations d'Aménagement") devront être plantées, maintenues et entretenues dans leur affectation d'espace vert planté non constructible et non aménageable en voirie.

---

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

---

#### **ARTICLE UZc 14 – OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par la loi ALUR.

#### **ARTICLE UZc 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UZc 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRES D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

**Sur l'ensemble de la zone :**

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

Il doit être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément à la réglementation en vigueur.

## TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

---

### CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE :**

Zone à urbaniser mixte à vocation dominante habitat intégrant commerces et activités.

Elle comprend :

- Un secteur 1AUb qui présente une emprise au sol des constructions maximales plus faible.
- Un secteur 1AUr présentant un risque inondation par remontées de nappes (source mairie).

### SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

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

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- La création d'établissements industriels,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestiers,
- Les constructions à usage d'entrepôt isolé,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées au Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur.

Sont interdites en secteur 1AUr :

- La réalisation de sous-sols.

Le premier niveau de plancher des constructions dans ce secteur doit se trouver à 50 cm au-dessus de tout point du terrain naturel.

#### **ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

Nonobstant les dispositions de l'article 1AU.1, peuvent être autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitations sous forme d'opérations groupées, si elles s'intègrent dans une réflexion globale de la zone, en cohérence avec les objectifs fixés par la commune,
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AU1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage,

- Les constructions à usage d'entrepôts liés aux activités et commerces dans la zone.
- La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
  - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

---

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE 1AU 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

#### **VOIRIE**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, protection civile, sécurité routière, etc...

Les voies nouvelles publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison, des véhicules de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

#### **ACCÈS**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères, de la protection civile et de la sécurité routière.

Dans le cadre des constructions groupées les logements pourront ne disposer que d'accès piétons avec la possibilité d'accès automobiles exceptionnels réservés aux services et urgences (déménagement, incendie ...).

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée notamment en cas d'accès multiples.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être conforme aux règles minimales de sécurité.

Les accès directs sur les RN 2 et RD 1044 sont interdits.

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

### ***ALIMENTATION EN EAU POTABLE***

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur (règlement communal d'eau potable).

### ***ASSAINISSEMENT***

#### **Eaux usées domestiques :**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront adopter un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur (règlement d'assainissement non collectif).

#### **Eaux usées liées aux activités**

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

#### **Eaux pluviales :**

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si l'infiltration est insuffisante ou impossible, la combinaison des techniques d'infiltration et de stockage des eaux pluviales est alors privilégiée.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer au règlement d'assainissement collectif.

### ***RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉCOMMUNICATIONS***

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être prioritairement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

## ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

## ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU À CRÉER

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées :

- pour des extensions ou travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants,
- pour les annexes (superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 4 m au point le plus élevé),
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement.

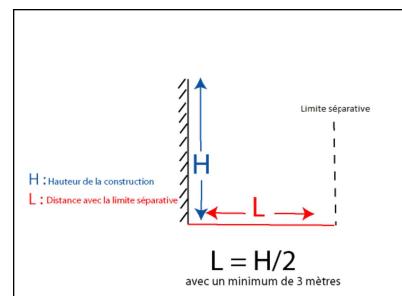
Au-delà de cette bande, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- s'il s'agit de bâtiments annexes : abris de jardin, garages, abris de bois, atelier.
- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur et une hauteur inférieures ou égales à ce dernier,
- lorsqu'il y a création de cours communes dans les conditions fixées aux articles R.471 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2$ ).



Les annexes, d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup>, pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux constructions sur une même propriété doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre, notamment, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette marge doit être au minimum de 4 m.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

En zone 1AUb, l'emprise au sol maximale des constructions est fixé à 40%.

Il n'y a pas d'emprise au sol maximale fixée pour les zones 1AU et 1AUR.

## ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

La hauteur absolue d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 16 mètres au point le plus élevé (hors superstructures), excepté en zone 1AUb.

En zone 1AUb, La hauteur absolue d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 9 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).

La hauteur des annexes ne peut excéder 4 mètres au point le plus élevé.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,

## ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1. Dispositions générales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage et une conservation des vues sur la cathédrale. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté qu'au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Sauf acceptation par la commune d'un projet architectural contemporain justifiant de la non-application des règles suivantes, notamment en raison de la qualité du projet et de son intégration à l'environnement, bâti ou non, par la production d'une notice explicative et justificative, il sera fait application des règles ci-après.

Sont interdits:

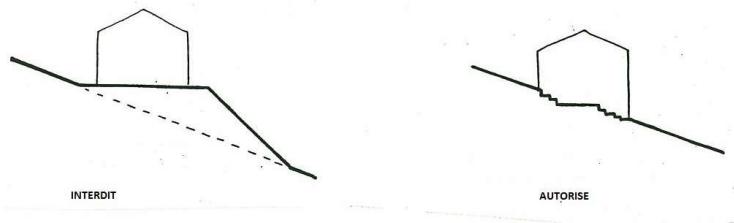
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Les constructions précaires,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

### 11.2. Adaptation au terrain naturel.

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol. Les garages en sous-sol ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.

Les constructions doivent être de préférence de plain-pied.

Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.



### 11.3. Couvertures

La couverture des constructions principales, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des immeubles voisins.

L'utilisation de matériaux de qualité ou d'aspect médiocre, ne s'intégrant pas dans l'environnement bâti, (bardeaux aspect bitumeux, de type tôle, ...) n'est pas autorisée.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades (voir ci-dessous).



Composition hiérarchisée des façades

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti. D'éventuelles excroissances (comme celles citées ci-dessus) peuvent être admises si leur impact visuel est limité, et à condition qu'elles s'inscrivent dans le gabarit autorisé. Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires devront s'intégrer dans l'aspect architectural du bâtiment.

#### **11.4. Murs / Revêtements extérieurs.**

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

Les constructions traditionnelles en pierre locale devront être préservées et ne pourront être revêtues de matériaux d'aspect ciment ou de peinture.

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

Les enduits doivent être de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes. Ils seront teintés dans la masse dans des tons proches des matériaux locaux.

Sont interdits:

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris le blanc pur)
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux d'aspect plâtre, aspect briques creuses, agglomérés, de type parpaings ....
- L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor, de même que les appareillages différents du même matériau,
- Les bardages d'aspect tôle ondulée,
- Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.
- Les paraboles en applique sur les façades sur rue.

#### **11.5. Ouvertures - Menuiseries.**

Les ouvertures et menuiseries devront respecter tant par leurs formes que leurs dimensions les caractéristiques architecturales des constructions environnantes.

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

Les linteaux seront droits.

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

Sont interdits:

- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel et de la reconstruction, car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

#### **11.6. Extension des constructions - annexes - garages**

Les garages en bande (plus de cinq garages) ne seront autorisés que si le projet veille à leur intégration harmonieuse dans leur environnement (volume, matériaux,...).

Sont interdits:

- Les garages préfabriqués de toutes natures et matériaux,

- Les constructions précaires.

### **11.7. Clôtures :**

Les clôtures :

- ne sont pas obligatoires ;
- n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.
- peuvent présenter un mur plein. Ce dernier ne devra pas dépasser 1,20 mètre de hauteur. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade sans toutefois que le tout dépasse les 2 mètres autorisés.

Pour répondre aux contraintes techniques et/ou de sécurité publique qu'exigent certains établissements recevant du public, la hauteur du mur plein pourra dépasser 1,20 mètre et aller au-delà de la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.

Les matériaux engagés devront être en harmonie avec les constructions principales.

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les barreaudages verticaux de type fer carré dit « à l'antique » sont recommandés.

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

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

Les murs et murets existants en pierre devront être conservés en pierre.

Les murs en plaques de béton sont interdits sauf pour servir de soubassement.

Outre les matériaux traditionnels, les murs pleins pourront être en agglomérés enduits deux faces, sauf s'il s'agit d'agglomérés traités pour rester apparents ou de béton coulé.

Sont interdits:

- Les clôtures formées de plaques de type ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois,
- Les brises-vues excepté ceux qui visent à être en harmonie avec l'environnement immédiat,
- Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels qu'aspect fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient de type béton ou d'aspect fer forgé.

## **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par logement.

Pour les opérations d'ensemble de plus de 4 logements, il sera exigé la réalisation d'une place visiteur pour deux logements. Ces emplacements seront regroupés sur une aire de stationnement intégrée à l'unité foncière.

Pour les autres constructions, une étude devra préciser le nombre de places nécessaires au projet. Cette étude sera à la charge de l'auteur du projet.

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

Les aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup> de terrain voués au stationnement (places, voies, espaces verts).

Aucune plantation d'arbres à hautes tiges ne sera autorisée à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

---

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

---

#### **ARTICLE 1AU 14 – OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par la loi ALUR.

#### **ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRES D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

**Sur l'ensemble de la zone :**

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

Il doit être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUI

---

### **CARACTÈRE DE LA ZONE :**

Zone à urbaniser à vocation économique destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, tertiaires et de services et commerciales.

Elle comprend, un secteur 1AUia dédiée principalement aux équipements de loisirs ou en accompagnement des activités de loisirs et qui présente une hauteur maximale des constructions plus basse.

Application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme :

La zone est concernée par l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 2.

---

### **SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

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

**Sont interdits sur l'ensemble de la zone :**

- Les constructions à usage d'habitations,
- Les bâtiments à usage agricole ou forestiers,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées au Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur.

**En plus, sont interdits dans le secteur zone 1AUia :**

- Les constructions à destination industrielle, logistique, commercial et cinéma.

#### **ARTICLE 1AUI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :**

Nonobstant les dispositions de l'article 1AUI.1, peuvent être autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et restaurant en accompagnement des activités de loisirs existantes,
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AUI1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage,

- Les constructions à usage d'habitations sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des constructions autorisées,
- La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
  - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

---

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE 1AUI 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

#### **VOIRIE**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, protection civile, sécurité routière, etc...

Les voies nouvelles publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison, des véhicules de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

#### **ACCÈS**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères, de la protection civile et de la sécurité routière.

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée notamment en cas d'accès multiples.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être conforme aux règles minimales de sécurité.

Les accès directs sur la RN 2 sont interdits.

## ARTICLE 1AUI 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### ***ALIMENTATION EN EAU POTABLE***

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur (règlement communal d'eau potable).

### ***ASSAINISSEMENT***

#### Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront adopter un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur (règlement d'assainissement non collectif).

#### Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

#### Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si l'infiltration est insuffisante ou impossible, la combinaison des techniques d'infiltration et de stockage des eaux pluviales est alors privilégiée.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer au règlement d'assainissement collectif.

### ***RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉCOMMUNICATIONS***

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être prioritairement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

## ARTICLE 1AUI 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN2,
- 15 mètres le long des voies de desserte principale des zones d'activités, par rapport à la limite d'emprise publique.
- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise publique des autres voies.

Toutefois, à l'intérieur de cette marge de recul de 10 ou 15 mètres et du côté de l'accès principal à la parcelle, les constructions à usage de bureaux, logements, services, poste de transformation ou de distribution de carburant n'excédant pas 7 mètres de hauteur au point le plus élevé pourront être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite de propriété.

Dans ce cas, le traitement sera soigné, notamment, le recul devra être nécessairement planté.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- pour les constructions inférieures à 7 mètres au point le plus élevé et à condition que des mesures spéciales soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple).
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs,
- dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection ou d'extension de constructions existantes.

### **IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT**

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres ( $L = H/2$ ).

Les annexes, d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup>, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les bâtiments situés sur le terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance doit être au moins égale à 5 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

L'emprise au sol des constructions est fixée à 60 %.

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

La hauteur absolue d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 20 mètres au point le plus élevé (hors superstructures), excepté en secteur 1AUia.

En secteur 1AUia, cette hauteur ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).

La hauteur des annexes ne peut excéder 4 mètres au point le plus élevé.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les constructions à usage d'équipements publics,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **11.1. Dispositions générales.**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage et une conservation des vues sur la cathédrale. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté qu'au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Sauf acceptation par la commune d'un projet architectural contemporain justifiant de la non-application des règles suivantes, notamment en raison de la qualité du projet et de son intégration à l'environnement, bâti ou non, par la production d'une notice explicative et justificative, il sera fait application des règles ci-après.

### **11.2. Adaptation au terrain naturel :**

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol. Les garages en sous-sol ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.

Les constructions doivent être de préférence de plain-pied.

Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

### **11.3. Couvertures**

La couverture des constructions principales, traitée en toiture à pente(s) ou en toiture terrasse, doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des bâtiments voisins (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Pour les toitures des constructions principales non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton noir, ardoise, brun ou vert foncé.

Les sorties, ventilation et autres appendices en toiture devront être masquées afin de préserver les vues depuis la cathédrale.

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires devront s'inscrire dans l'aspect architectural du bâtiment.

### **11.4. Murs / Revêtements extérieurs.**

Les constructions devront respecter par leur aspect les caractéristiques architecturales des constructions environnantes.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit,
- Les murs frontons.
- Les surfaces réfléchissantes.
- Les bardages d'aspect tôle ondulée,
- Les constructions précaires,
- Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes),
- Le blanc en teinte dominante (admis très ponctuellement)
- Tout effet de rayures.
- Les plaques de ciment ou béton

### **11.5. Clôtures :**

Les clôtures :

- ne sont pas obligatoires ;
- n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.
- peuvent présenter un mur plein. Ce dernier ne devra pas dépasser 1,20 mètre de hauteur. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade sans toutefois que le tout dépasse les 2 mètres autorisés.

Pour répondre aux contraintes techniques et/ou de sécurité publique qu'exigent certains établissements recevant du public, la hauteur du mur plein pourra dépasser 1,20 mètre et aller au-delà de la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.

Les matériaux engagés devront être en harmonie avec les constructions principales.

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

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

Les murs en plaques de béton sont interdits sauf pour servir de soubassement.

Sont interdits:

- Les clôtures formées de plaques de type ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois,
- Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels qu'aspect fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient de type béton ou d'aspect fer forgé.

## ARTICLE 1AUI 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions, une étude devra préciser le nombre de places nécessaires au projet. Cette étude sera à la charge de l'auteur du projet.

## ARTICLE 1AUI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

Les aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.

Il sera planté un arbre à haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain en particulier dans la marge de recullement. Seront privilégiées les essences à fort développement. Les limites séparatives devront être plantées d'une haie continue d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elle sera composée d'espèces variées.

Les voies structurantes de la zone devront faire l'objet de plantations d'alignement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup> de terrain voués au stationnement (places, voies, espaces verts). En outre, lorsqu'ils sont supérieurs à 1000 m<sup>2</sup>, ils devront comporter des écrans boisés, et lorsqu'ils dépassent 2000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres et des haies vives.

Aucune plantation d'arbres à hautes tiges ne sera autorisée à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 1AUI 14 – OCCUPATION DES SOLS**

Article supprimé par la loi ALUR.

#### **ARTICLE 1AUI 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUI 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRES D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

**Sur l'ensemble de la zone :**

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

Il doit être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément à la réglementation en vigueur.

## **TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE**

---

### **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

---

Zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de son intérêt agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- Un secteur Azh, secteur de zones à caractère humide (source : étude de la Souche 2011)

Il est rappelé que la zone est concernée par des périmètres de protection immédiat et rapproché du champ captant de l'Ardon.

---

#### **SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

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

Sont interdits :

- Tous les modes d'occupation des sols qui ne sont pas autorisés par les dispositions de l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées au Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur.

Dans le secteur Azh, tout aménagement ou construction, hormis les extensions et annexes, qui compromet l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits sauf projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique, hydraulique ou d'approvisionnement en eau.

Afin de déterminer si une zone est humide, il sera nécessaire de réaliser une étude de caractérisation de zone à dominante humide. Cette étude sera à la charge de l'auteur du projet.

En sus, sur les parcelles concernées par les périmètres de protection du champ captant, sont interdits, toutes utilisations des sols incompatibles avec la protection du champ captant (périmètre de protection immédiat et rapproché).

## **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :**

**L'activité agricole**

- la création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole.

**L'activité complémentaire**

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteintes au caractère de la zone et constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation.

**Le logement de fonction**

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation.

**Le changement de destination (L151-11-2 du code de l'urbanisme)**

- Le changement de destination de bâtiments agricoles répertoriés au plan de zonage sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activité.

Le code de l'urbanisme fixe neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- L'habitation
- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- Le commerce
- L'artisanat
- L'industrie
- L'exploitation agricole ou forestière
- La fonction d'entrepôt
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**Les services publics**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Les abris et annexes**

- Si nécessaires à l'exploitation agricole.

**Sont également admis sous réserve du respect des conditions ci-après :**

- La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
  - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs,

- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

#### **POUR LES CONSTRUCTIONS À VOCATION D'HABITAT**

Sont admis sous réserve des conditions ci-après :

- L'extension, La réfection et l'amélioration des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.
- La construction d'une annexe d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 4 m au point le plus élevé.

---

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE A 3 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

#### **VOIRIE**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, protection civile, sécurité routière, etc...

Les voies nouvelles publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison, des véhicules de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

#### **ACCÈS**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères, de la protection civile et de la sécurité routière.

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée notamment en cas d'accès multiples.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être conforme aux règles minimales de sécurité.

## ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### ***ALIMENTATION EN EAU POTABLE***

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur (règlement communal d'eau potable).

### ***ASSAINISSEMENT***

#### **Eaux usées domestiques :**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront adopter un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur (règlement d'assainissement et non collectif).

#### **Eaux usées liées aux activités**

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

#### **Eaux pluviales :**

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si l'infiltration est insuffisante ou impossible, la combinaison des techniques d'infiltration et de stockage des eaux pluviales est alors privilégiée.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer au règlement d'assainissement collectif.

### ***RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉCOMMUNICATIONS***

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être prioritairement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

## **ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

En vertu des articles L111-6 du code de l'urbanisme :

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 75 mètres de l'axe de la RD1044.
- Aucune construction ne peut-être édifiée à moins de 100 mètres de l'axe de l'A26 et de la RN2.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées :

- pour des extensions ou travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants,
- pour les annexes (superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 4 m au point le plus élevé),
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

A défaut d'être implantée sur une limite séparative, les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres ( $L = H/2$ ).

Les annexes, d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup>, pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

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

### ***SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE A***

La hauteur maximum des constructions d'exploitation agricole ne peut excéder 15 mètres au point le plus élevé.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R + 1 + combles aménageables).

La hauteur des annexes ne peut excéder 4 mètres au point le plus élevé.

Des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ***PRINCIPE GÉNÉRAL :***

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage et une conservation des vues sur la cathédrale. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté qu'au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Sauf acceptation par la commune d'un projet architectural contemporain justifiant de la non-application des règles suivantes, notamment en raison de la qualité du projet et de son intégration à l'environnement, bâti ou non, par la production d'une notice explicative et justificative, il sera fait application des règles ci-après.

## **POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

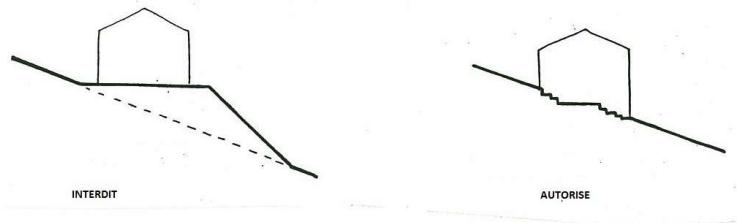
Sont interdits:

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Les constructions précaires,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

### **11.2. Adaptation au terrain naturel.**

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol. Les garages en sous-sol ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.

Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.



### **11.3. Toitures.**

#### *A/ Types de toitures.*

Les toitures des constructions principales seront principalement à deux pentes sans débordement latéral en pignon. Toutefois après examen du projet, des débords de 15 cm maximum pourront être admis.

La ligne de faîte principale sera parallèle à la rue ou dans l'axe principal des constructions environnantes.

Néanmoins les toitures-terrasses des constructions principales pourront être admises lorsque le parti architectural et l'intégration au site le justifieront.

Elles pourront être autorisées pour les annexes et garages accolés à la construction principale.  
Elles seront de préférence végétalisées.

Les toitures à une pente des constructions principales pourront être autorisées à conditions d'être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes et de présenter une pente en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades (voir ci-dessous).



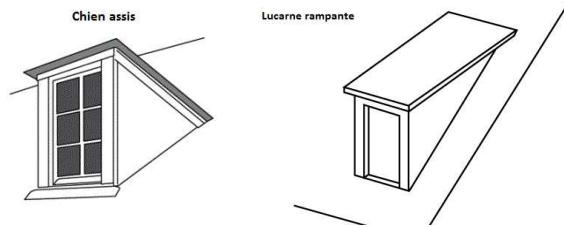
Composition hiérarchisée des façades

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

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

Sont interdits:

- Les « chiens assis » ou lucarnes rampantes.



Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.

Sont interdits:

Les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportant une paroi inclinée.

Les châssis de toit seront de type « encastré » dans la mesure du possible.

#### B/ Type de matériaux de couverture autorisés pour les bâtiments principaux :

- Aspect Ardoise naturelle,
- Petits carreaux d'aspect fibre-ciment rectangulaires de ton schiste,
- Aspect Tuile plate ou mécanique ton nuancé,
- Verres ou matériaux translucides de ton neutre pour vérandas et verrières,
- Toitures végétalisées,
- Aspect zinc.

Pour les annexes non visibles du domaine public des matériaux de types similaires pourront être utilisés.

Les teintes devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

#### **11.4. Murs / Revêtements extérieurs.**

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

Les constructions traditionnelles en pierre locale devront être préservées et ne pourront être revêtues de matériaux d'aspect ciment ou de peinture.

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

Les enduits doivent être de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes. Ils seront teintés dans la masse dans des tons proches des matériaux locaux.

Sont interdits:

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris le blanc pur)
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux d'aspect plâtre, aspect briques creuses, agglomérés, de type parpaings ....
- L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor, de même que les appareillages différents du même matériau,
- Les bardages d'aspect tôle ondulée,
- Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

- Les paraboles en applique sur les façades sur rue.

### **11.5. Ouvertures - Menuiseries.**

Les ouvertures et menuiseries devront respecter tant par leurs formes que leurs dimensions les caractéristiques architecturales des constructions environnantes.

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

Les linteaux seront droits.

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

Sont interdits:

- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel et de la reconstruction, car elle dénature l'esprit architectural de ces façades.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

### **11.6. Extension des constructions – annexes – garages**

Sont interdits:

- Les garages préfabriqués de toutes natures et matériaux,
- Les constructions précaires.

### **11.7. Clôtures :**

Les clôtures :

- ne sont pas obligatoires ;
- n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Elles doivent être constituées soit :

- de haies végétales, de forme libre, composées d'arbres et d'arbustes en mélange ;
- d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale.
- d'un mur plein. Ce dernier ne devra pas dépasser 1,20 mètre de hauteur. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade sans toutefois sans toutefois que le tout ne dépasse les 2 mètres autorisés.

Pour répondre aux contraintes techniques et/ou de sécurité publique qu'exigent certains établissements recevant du public, la hauteur du mur plein pourra dépasser 1,20 mètre et aller au-delà de la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.

Les matériaux engagés devront être en harmonie avec les constructions principales.

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les barreaudages verticaux de type fer carré dit « à l'antique » sont recommandés.

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

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

Les murs et murets existants en pierre devront être conservés en pierre.

Les murs en plaques de béton sont interdits sauf pour servir de soubassement.

Outre les matériaux traditionnels, les murs pleins pourront être en agglomérés enduits deux faces, sauf s'il s'agit d'agglomérés traités pour rester apparents ou de béton coulé.

Sont interdits:

- Les clôtures formées de plaques de type ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois,
- Les brises-vues excepté ceux qui visent à être en harmonie avec l'environnement immédiat,
- Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels qu'aspect fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient de type béton ou d'aspect fer forgé.

#### **BÂTIMENTS AGRICOLES**

Les constructions et installations à usage agricole doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

#### Parements extérieurs

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, tôle galvanisée brute, etc.) doivent être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture.

Les matériaux apparents en façades et de couverture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon pérenne, un aspect satisfaisant.

### **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

#### Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup> de terrain voués au stationnement (places, voies, espaces verts).

Aucune plantation d'arbres à hautes tiges ne sera autorisée à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure. Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

---

#### **ARTICLE A 14 – OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRES D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

## **TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE**

---

### **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

---

Zone protégée au titre de l'occupation naturelle et de la qualité des paysages. Elle recouvre notamment les espaces boisés. Il s'agit de zones non équipées, actuellement naturelles et représentant un intérêt écologique et/ou paysager.

Elle comprend :

- Un secteur Nt destiné aux équipements d'infrastructures.
  - Un sous-secteur Ntz de zones à caractère humide (source : étude de la Souche 2011)
- Un secteur Ne destiné à recevoir les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome.
- Un secteur Nv destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Un secteur Np lié à la protection des paysages.
- Un secteur Nzh, secteur de zones à caractère humide (source : étude de la Souche 2011)
- Un secteur NI destiné aux équipements et installations de loisirs
  - - un sous-secteur, Nlzh, de zones à caractère humide (source : étude de la Souche 2011).
- Un secteur Nr, correspondant au secteur de la Rotonde, affecté à l'aménagement et à la réfection des bâtiments existants

Il est rappelé que la zone est concernée par des périmètres de protection immédiat et rapproché du champ captant de l'Ardon.

---

### **SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

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

En zone N, sont interdits :

- Tous les modes d'occupation des sols qui ne sont pas autorisés par les dispositions de l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts de toute nature,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées au Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes qu'il soit soumis ou non à autorisation et quelle que soit sa durée, hormis sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur.

En secteur Np, sont interdits, les constructions et aménagements de toute nature susceptibles de porter atteinte à la protection paysagère de certains secteurs sensibles (abords des infrastructures routières, cônes de vue, zones tampon, franges urbaines, limites à l'urbanisation,...).

Dans le secteur Nzh, Nlzh et Ntzh tout aménagement ou construction qui compromet l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits sauf projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique, hydraulique ou d'approvisionnement en eau.

Afin de déterminer si une zone est réellement humide, il sera nécessaire de réaliser une étude de caractérisation de zone humide. Cette étude sera à la charge de l'auteur du projet.

En sus, sur les parcelles concernées par les périmètres de protection du champ captant, sont interdits, toutes utilisations des sols incompatibles avec la protection du champ captant (périmètre de protection immédiat et rapproché).

## **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### ***SONT ADMIS SOUS CONDITIONS, SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N :***

- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants est autorisée ;
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article N1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage,
- Les constructions à usage d'habitations sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des constructions autorisées,
- La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
  - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

### ***POUR LES CONSTRUCTIONS À VOCATION D'HABITAT***

Sont admis sous réserve des conditions ci-après :

- L'extension, la réfection et l'amélioration des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.
- La construction d'une annexe d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 4 m au point le plus élevé.

**EN SECTEUR *Nl* SONT UNIQUEMENT AUTORISÉS :**

- Les constructions et installations de tourisme, de loisirs et de sports, y compris les hôtels,
- Les constructions et installations nécessaires au camping et à son extension.

**EN SECTEUR *Nv* SONT UNIQUEMENT AUTORISÉS :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'un terrain d'accueil réservé aux gens du voyage, ainsi que l'aménagement de terrains familiaux.

**EN SECTEUR *Ne* SONT UNIQUEMENT AUTORISÉS :**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome de Laon, permettant de conforter ses activités et d'assurer son développement, à l'exclusion de tout autre.
- La réalisation de pistes pour les examens du permis de conduire poids lourds et moto,
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes liés aux activités de l'aérodrome
- Les aménagements des locaux pour les inspecteurs des permis de conduire et leur agrandissement (voir dossier "entrée de ville" intégré dans les "Orientations d'Aménagement" – Pièce n°3 du P.L.U.).

**EN SECTEUR *Nt* SONT UNIQUEMENT AUTORISÉS :**

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public, à l'exclusion de tout autre.

**EN SECTEUR *Np* ET *Nzh* SONT UNIQUEMENT AUTORISÉS :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.. »

**EN SECTEUR *Nr* SONT UNIQUEMENT AUTORISÉS :**

- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants,
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les installations strictement nécessaires à la sécurité du site ainsi qu'à l'exploitation et au fonctionnement du service ferroviaire d'intérêt collectif,
- Les parcs photo-voltaïques à conditions qu'ils soient démontables et que leur implantation ne soit pas de nature à porter atteinte à l'environnement naturel,
- Le changement de destination des constructions existantes, sous réserve de respecter les qualités architecturales d'origine et à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article N1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage,
- L'extension mesurée (définie à l'article 9) des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine et sous réserve d'en préserver les qualités architecturales.

---

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

#### **VOIRIE**

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, protection civile, sécurité routière, etc...

Les voies nouvelles publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison, des véhicules de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les nouveaux accès directs sur les RN.2 et RD.1044 sont interdits.

Un accès de service au camping La Chenaie pourra être créé sur la RD.1044.

#### **ACCES**

Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères, de la protection civile et de la sécurité routière.

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée notamment en cas d'accès multiples.

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

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Il doit être exécuté conformément à la réglementation en vigueur (règlement communal d'eau potable).

## **ASSAINISSEMENT**

### Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront adopter un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur (règlement d'assainissement non collectif).

### Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

### Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si l'infiltration est insuffisante ou impossible, la combinaison des techniques d'infiltration et de stockage des eaux pluviales est alors privilégiée.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer au règlement d'assainissement collectif.

## **RÉSEAUX ÉLECTRIQUES ET TÉLÉCOMMUNICATIONS**

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être prioritairement enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement.

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

Non réglementé.

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

En vertu des articles L111-6 du code de l'urbanisme :

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 75 mètres de l'axe de la RD1044
- Aucune construction ne peut-être édifiée à moins de 100 mètres de l'axe de l'A26 et de la RN2.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées :

- pour des extensions ou travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants,
- pour les annexes (superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 4 m au point le plus élevé),
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

A défaut d'être implantée sur une limite séparative, les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2$ ).

Les annexes, d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup>, pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

En zone NI, Nt, Nv et Ne l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de l'unité foncière.

En zone Nr, l'emprise au sol des constructions et installations ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R + 1 + combles aménageables).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions.

La hauteur des annexes ne peut excéder 4 mètres au point le plus élevé.

Des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus pourront être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone Nr, Nl, Nt, Nv et Ne, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder la hauteur maximale des constructions existantes (hors superstructures) à la date d'approbation du PLU.

## ARTICLE N11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **PRINCIPE GÉNÉRAL :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage et une conservation des vues sur la cathédrale. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté qu'au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Sauf acceptation par la commune d'un projet architectural contemporain justifiant de la non-application des règles suivantes, notamment en raison de la qualité du projet et de son intégration à l'environnement, bâti ou non, par la production d'une notice explicative et justificative, il sera fait application des règles ci-après.

### **POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

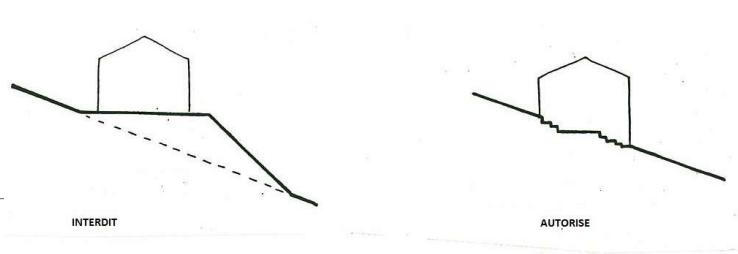
Sont interdits:

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Les constructions précaires,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

### **11.2. Adaptation au terrain naturel.**

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol. Les garages en sous-sol ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement.

Pour l'implantation des constructions, les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.



### **11.3. Toitures.**

#### A/ Types de toitures.

Les toitures des constructions principales seront principalement à deux pentes sans débordement latéral en pignon. Toutefois après examen du projet, des débords de 15 cm maximum pourront être admis.

La ligne de faîtiage principale sera parallèle à la rue ou dans l'axe principal des constructions environnantes.

Néanmoins les toitures-terrasses des constructions principales pourront être admises lorsque le parti architectural et l'intégration au site le justifieront.

Elles pourront être autorisées pour les annexes et garages accolés à la construction principale.

Elles seront de préférences végétalisées.

Les toitures à une pente des constructions principales pourront être autorisées à conditions d'être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes et de présenter une pente en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières...) doivent s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions satisferont aux exigences de composition hiérarchisée des façades (voir ci-dessous).



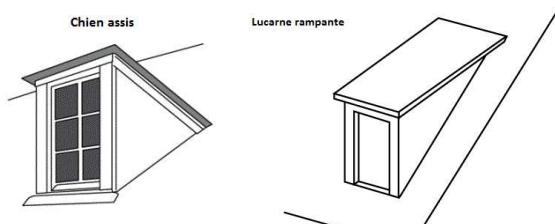
Composition hiérarchisée des façades

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

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

Sont interdits:

- Les « chiens assis » ou lucarnes rampantes.



Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.

Sont interdits:

Les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportant une paroi inclinée.

Les châssis de toit seront de type « encastré » dans la mesure du possible.

***B/ Type de matériaux de couverture autorisés pour les bâtiments principaux :***

- Aspect Ardoise naturelle,
- Petits carreaux d'aspect fibre-ciment rectangulaires ton schiste,
- Aspect Tuile plate ou mécanique ton nuancé,
- Verres ou matériaux translucides ton neutre pour vérandas et verrières,
- Toitures végétalisées,
- Aspect zinc.

Pour les annexes non visibles du domaine public des matériaux de types similaires pourront être utilisés.

Les teintes devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

**11.4. Murs / Revêtements extérieurs.**

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

Les constructions traditionnelles en pierre locale devront être préservées et ne pourront être revêtues de matériaux d'aspect ciment ou de peinture.

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

Les enduits doivent être de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes. Ils seront teintés dans la masse dans des tons proches des matériaux locaux.

Sont interdits:

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris le blanc pur)
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux d'aspect plâtre, aspect briques creuses, agglomérés, de type parpaings ....
- L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor, de même que les appareillages différents du même matériau,
- Les bardages d'aspect tôle ondulée,
- Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.
- Les paraboles en applique sur les façades sur rue.

**11.5. Ouvertures - Menuiseries.**

Les ouvertures et menuiseries devront respecter tant par leurs formes que leurs dimensions les caractéristiques architecturales des constructions environnantes.

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

Les linteaux seront droits.

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

Sont interdits:

- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel et de la reconstruction, car ils dénaturent l'esprit architectural de ces façades.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

## **11.6. Extension des constructions – annexes – garages**

Sont interdits:

- Les garages préfabriqués de toutes natures et matériaux,
- Les constructions précaires.

## **11.7. Clôtures :**

Les clôtures :

- ne sont pas obligatoires ;
- n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Elles doivent être constituées soit :

- de haies végétales, de forme libre, composées d'arbres et d'arbustes en mélange ;
- d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale.
- d'un mur plein. Ce dernier ne devra pas dépasser 1,20 mètre de hauteur. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade sans toutefois que le tout dépasse les 2 mètres autorisés.

Pour répondre aux contraintes techniques et/ou de sécurité publique qu'exigent certains établissements recevant du public, la hauteur du mur plein pourra dépasser 1,20 mètre et aller au-delà de la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.

Les matériaux engagés devront être en harmonie avec les constructions principales.

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les barreaudages verticaux de type fer carré dit « à l'antique » sont recommandés.

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

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

Les murs et murets existants en pierre devront être conservés en pierre.

Les murs en plaques de béton sont interdits sauf pour servir de soubassement.

Outre les matériaux traditionnels, les murs pleins pourront être en agglomérés enduits deux faces, sauf s'il s'agit d'agglomérés traités pour rester apparents ou de béton coulé.

Sont interdits:

- Les clôtures formées de plaques de type ciment ou béton scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois,
- Les brises-vues excepté ceux qui visent à être en harmonie avec l'environnement immédiat,
- Les imitations, par peintures, de matériaux naturels, tels qu'aspect fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient de type béton ou d'aspect fer forgé.
- 

## **ARTICLE N12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup> de terrain voués au stationnement (places, voies, espaces verts).

Aucune plantation d'arbres à hautes tiges ne sera autorisée à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE N 14 – OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRES D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

## ANNEXES

### LES HAIES ARBUSTIVES DE TYPE NATUREL PEUVENT ÊTRE COMPOSÉES DES ESPÈCES SUIVANTES EN MÉLANGE :

- Aubépine épineuse
- Aubépine monogyne
- Cornouiller mâle
- Cornouiller sanguin
- Eglantier
- Erable champêtre
- Fusain d'Europe
- Noisetier commun
- Pommier commun
- Poirier commun
- Prunier épineux
- Troène commun
- Houx commun
- Lierre (*Hedera helix*)
- Viorne lantane

## GLOSSAIRE

Aire de stationnement : Zone spécialement aménagée (places, espaces verts, voies de circulation, espace de manœuvre) pour permettre le stationnement des véhicules de toute nature. Elle peut être longitudinale ou en bataille.

Adossement : Accoller une construction nouvelle à un bâtiment existant.

Alignement : Limite commune d'un fond privé et du domaine public.

Annexe : Tout bâtiment distinct du bâtiment principal considéré comme un local secondaire et de dimensions réduites.

Construction précaire : Habitat réalisé avec des matériaux de récupération (palettes, anciens véhicules désaffectés, pneus usés,...) et qui de ce fait ne peut pas constituer une construction définitive..

Emprise publique : Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent directement accès aux terrains riverains (place, jardins, trottoirs, cours d'eaux domaniaux etc ...).

Extension : Tout bâtiment attenant au bâtiment principal existant. L'extension forme une seule et même enveloppe bâtie et est de dimensions significativement inférieures à celle du bâtiment auquel elle s'intègre.

Limites séparative : Limite séparant une propriété de la propriété voisine.

Superstructure : Eléments fonctionnels liés au bâtiment (souches, cheminées, antennes, relais, extracteurs, tours de refroidissement, machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers d'accès en terrasse,...).

Voie : recouvre la partie publique ou privée d'une chaussée existante ou prévue au Plan Local d'Urbanisme, quel que soit son statut ou sa fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses même privées, etc ...).