



**SAFER**  
**Champagne-Ardenne**  
Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural

Reçu à la Préfecture  
de la Haute-Marne  
Le 16 FEV. 2007

# COMMUNE DE BOLOGNE et ses communes associées MARAULT et ROÛCOURT-LA-CÔTE

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### Règlement

« Vu pour être annexé à la délibération du 13 FEV. 2007  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme. »

Fait à Bologne,  
Le Maire,



Arrêté le : 21 DEC. 2005  
Approuvé le : 13 FEV. 2007

# SOMMAIRE



|                   |                                                                                                                     |            |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>TITRE I</b>    | <b>Dispositions générales</b>                                                                                       | <b>1</b>   |
| <b>TITRE II</b>   | <b>Dispositions applicables aux zones urbaines</b>                                                                  |            |
|                   | Chapitre 1 : Zone UB                                                                                                | 6          |
|                   | Chapitre 2 : Zone UC                                                                                                | 14         |
|                   | Chapitre 3 : Zones UD                                                                                               | 22         |
|                   | Chapitre 4 : Zones Uf, Ufi                                                                                          | 31         |
|                   | Chapitre 5 : Zones UY, UYi                                                                                          | 37         |
|                   | Chapitre 6 : Zone UZ                                                                                                | 44         |
| <b>TITRE III</b>  | <b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>                                                               |            |
|                   | Chapitre 1 : Zone 1AUa                                                                                              | 51         |
|                   | Chapitre 2 : Zone 1AUc                                                                                              | 59         |
|                   | Chapitre 3 : Zones 1AUy                                                                                             | 67         |
|                   | Chapitre 4 : Zone 1AUz                                                                                              | 74         |
|                   | Chapitre 5 : Zone 2AUa                                                                                              | 81         |
| <b>TITRE IV</b>   | <b>Dispositions applicables aux zones agricoles</b>                                                                 |            |
|                   | Zone A                                                                                                              | 84         |
| <b>TITRE V</b>    | <b>Dispositions applicables aux zones naturelles</b>                                                                |            |
|                   | Zones N, Ni, Nj, Nji, Np, Nhi                                                                                       | 90         |
| <b>TITRE VI</b>   | <b>Terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer</b>                             | <b>95</b>  |
| <b>TITRE VII</b>  | <b>Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts</b> | <b>97</b>  |
| <b>TITRE VIII</b> | <b>Définitions</b>                                                                                                  | <b>101</b> |
| <b>TITRE IX</b>   | <b>Fiche du service départemental de l'architecture et du patrimoine de Haute-Marne</b>                             | <b>104</b> |
|                   | <u><b>Les couleurs</b></u>                                                                                          |            |
|                   | <b>Fiche du service départemental de l'architecture et du patrimoine de Haute-Marne</b>                             |            |
|                   | <u><b>Les baies et les menuiseries</b></u>                                                                          |            |
|                   | <b>Fiche du service départemental de l'architecture et du patrimoine de Haute-Marne</b>                             |            |
|                   | <u><b>Les murs</b></u>                                                                                              |            |

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R 123-4 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BOLOGNE et de ses Communes associées Marault et Rôcourt la Côte.

### **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL**

**2.1. Les règles fixées par ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme qui pourraient être différentes.**

Toutefois, les dispositions ci-après des articles R 111.2 – R 111.3.2. – R 111.4 – R 111.14.2 – R 111.15 et R 111.21 demeurent applicables.

Concernant le patrimoine archéologique est également applicable le Code du Patrimoine et notamment son livre 1<sup>er</sup>, titre 1<sup>er</sup> et livre V, titres II, III et IV.

« **R 111.2** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ».

« **R 111.3.2.** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

« **R 111.4** – Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) A la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

« **R 111.14.2.** – Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76.629 du 10.07.1976 relative à la protection de la nature. Il peut être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

« **R 111.15** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions d'un schéma directeur d'aménagement intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1<sup>er</sup> Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au « b » du deuxième alinéa de l'article R 122.22 ».

« **R 111.21** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dans les communes où est instituée la taxe locale d'équipement, et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1) de l'article 1585 du Code Général des Impôts, renoncé à la percevoir, aucune contribution aux dépenses d'équipements publics ne peut être obtenue des constructeurs, notamment sous la forme de participation financière de fonds de concours ou de réalisation de travaux, à l'exception de celles prévues aux articles L 332.6 et L 332.7 du Code de l'urbanisme.



## **2.2. – S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :**

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui seront reportées sur le plan des servitudes annexé au plan local d'urbanisme. Après l'expiration d'un délai d'un an, à compter soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.
- Dans le cas où elles ne sont pas interdites par le plan local d'urbanisme, les créations de terrains de camping ou caravanning, de carrières, d'installations ou de travaux divers visés par l'article R 444-2 du Code de l'Urbanisme qui sont soumises à autorisation et qui peuvent être subordonnées à l'observation de prescriptions spéciales.
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé pendant plus de 3 mois par an (consécutifs ou non) est soumis à autorisation, conformément aux dispositions de l'article R 443-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants, et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres archéologiques où l'autorité compétente peut refuser ou accorder sous conditions un permis de construire en raison de la conservation ou de la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique, conformément à l'article d'ordre public R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme.

## **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer

Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

**3.1 –** Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées au document graphique par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Ce sont :

- **La zone UB** correspondant à la zone urbaine d'habitat ancien de la Commune implantée de manière continue ou discontinue. Elle est destinée principalement à l'habitat individuel groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces et services nécessaires à la vie de la population.
- **La zone UD** correspondant à la zone urbaine d'habitat récent de la Commune implantée de manière continue ou discontinue. Elle est destinée principalement à l'habitat individuel groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces et services nécessaires à la vie de la population.
- **La zone UC** correspondant à la zone urbaine d'habitat de coteau implantée de manière continue ou discontinue. Les constructions sont subordonnées à un aménagement cohérent de la zone et à une bonne insertion dans le paysage.
- **La zone U<sub>l</sub>** est une zone urbaine à vocation de loisirs (équipements publics, sportifs et de loisirs).
- **La zone U<sub>fi</sub>** est une sous zone urbaine à vocation de loisirs (équipements publics, sportifs et de loisirs) à caractère inondable.
- **La zone UY** est réservée aux activités industrielles.
- **La sous zone UY<sub>i</sub>** est une zone réservée aux activités industrielles et à caractère inondable.
- **La zone UZ** est réservée aux activités artisanales, de commerces et de services.

### 3.2. – Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites « **zones AU** ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et de règlement.

Le PLU comporte quatre zones et une sous zone à urbaniser à court terme :

- **1AUa** : zone naturelle peu ou non équipée destinée à être urbanisée en priorité. Elle doit faire l'objet d'une protection rigoureuse afin d'en permettre un bon aménagement.
- **1AUc** : zone naturelle de coteau peu ou non équipée destinée à être urbanisée en priorité. Elle doit faire l'objet d'une protection rigoureuse afin d'en permettre ultérieurement un aménagement cohérent et une bonne insertion dans le paysage.
- **1AUy** : zone à urbaniser à court terme réservée aux activités industrielles
- **1AUz** : zone à urbaniser à court terme réservée aux activités artisanales, de commerces et de services.

Le PLU comporte une zone à urbaniser à long terme :

- **2AUa** : zone naturelle non équipée pour laquelle est envisagée à long terme une extension de l'urbanisation à vocation d'habitat et comportant donc des terrains dont il importe de ne pas obérer l'avenir.

### 3.3. – Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites « **zone A** ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, à protéger pour son caractère agricole.

Cette zone est essentiellement réservée aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles.

Elle comprend un secteur **Ai** qui correspond à la zone agricole à caractère inondable.

### 3.4. – Les zones naturelles :

Les zones naturelles sont dites « **zone N** ». Peuvent être classées en zone naturelle les terrains qui doivent être protégés en raison de la qualité du site, de l'intérêt présenté par la flore et la faune et de l'intérêt du paysage.

Elle comprend cinq sous zones :

- **Ni** : à caractère inondable.
- **Nj** : destinée à préserver les jardins et les vergers.
- **Nji** : destinée à préserver les jardins et les vergers et à caractère inondable.
- **Np** : comprenant les éléments patrimoniaux.
- **Nhi** : où sont autorisées les extensions des bâtiments existants.

En zone **N**, peuvent être délimités des périmètres, à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123.4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

**3.5. – Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre IV, figurent aux documents graphiques.**

**3.6. – Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI et VII, sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires. Ils sont répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du présent dossier, où sont précisés leurs destinations et la Collectivité, le service ou l'organisme bénéficiaire de l'emplacement.**

#### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

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

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

#### **CHAPITRE 1**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

-----

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

La zone UB correspond à la zone urbaine d'habitat ancien de la Commune implantée de manière continue ou discontinue.

Elle est destinée principalement à l'habitat individuel groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces et services nécessaires à la vie de la population.

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

### **RAPPELS**

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur des périmètres de protection de la porterie du château de MARAULT inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques et de l'Eglise Ste BOLOGNE inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

#### **En ce qui concerne les constructions, sont interdits :**

- Les nouvelles constructions à usage agricole.
- Les dancings et boîtes de nuit.

#### **En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdits :**

- Les opérations destinées principalement aux activités industrielles.

#### **En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :**

- Les carrières et gravières.
- Ces interdictions ne s'appliquent pas :
  - À la reconstruction des constructions existantes non autorisées par la règle ci-dessus.
  - Aux aménagements, transformations ou extensions contiguës ou non des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.
  - Aux constructions annexes aux constructions existantes.
  - À la réouverture d'une activité interrompue par un sinistre, non autorisée par la règle ci-dessus.
  - Aux travaux de mise aux normes des constructions agricoles existantes.

#### **En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :**

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration.
- Les parcs d'attractions.
- Les terrains de camping, caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules...).
- Les étangs.
- Le stationnement isolé de caravanes.

## **ARTICLE UB 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **SONT NOTAMMENT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES :**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les constructions et installations qui leur sont liées.

### **TOUTEFOIS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :**

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement non agricoles, soumises à déclaration ou à autorisation, ne sont admises qu'à partir du moment où elles n'apportent pas de nuisances graves aux habitants et qu'elles respectent le caractère résidentiel de la zone.

- La reconstruction après sinistre, l'agrandissement ou la transformation d'établissements industriels, artisanaux et agricoles existants dont la création serait interdite, si son importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés n'ont pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.
- Pour les installations, occupations et travaux divers, les exhaussements ou affouillements de sols, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE :**

##### **Dans tous les secteurs :**

##### **ACCÈS :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres afin de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte des ordures ménagères...). De plus, les eaux issues du terrain devront être captées afin d'éviter qu'elles n'atteignent le domaine public (nappe d'eau).

##### **VOIRIE :**

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante d'une largeur minimale de 4 m. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux aménagements et extensions des constructions existantes.



## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE :**

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### **ASSAINISSEMENT :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Si nécessaire, les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles par prétraitement avec les caractéristiques du réseau.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service sera subordonnée à une autorisation du Maire.

### **Eaux usées :**

- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

### **Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté. Par ailleurs, les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

### **ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – RÉSEAUX CÂBLÉS :**

- Lorsqu'aucune contrainte technique et environnementale ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrées.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

### **EXCEPTIONS :**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations d'intérêt général.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

### **Dans tous les secteurs :**

Pas de prescription.

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

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à modifier.
- Soit à l'alignement des constructions existantes lorsque celui-ci est en retrait de l'alignement des voies.
- Par rapport à l'axe de la RN2067 et du barreau RD44, au minimum 35 m pour les bâtiments à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions

En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, l'implantation pourra être réalisée dans le prolongement de la façade.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie privée.

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

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative.
- Soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 3 m ( $L = H/2$  sans être inférieur à 3 m).

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension dans la mesure où la distance par rapport à la limite séparative n'est pas inférieure à celle de la construction existante.
- À la reconstruction d'une construction détruite par sinistre.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit en observant par rapport à cette limite un retrait tel que la distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

La distance devra être égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante dans la mesure où l'implantation de ceux-ci ne conduit pas à réduire la distance entre construction sans pour autant être inférieure à 3 m.
- À la reconstruction de constructions détruites par sinistre.
- Aux constructions annexes telles que garages et abris de jardins.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

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

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

- Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur des constructions sera mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel.
- La hauteur maximum au faîtage est fixée à :
  - 11 m pour les constructions individuelles,
  - 15 m pour les bâtiments collectifs d'habitation,
  - 5 m pour les constructions annexes isolées non habitées, dont abris de jardins, abris à bois, garages.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
  - À la reconstruction d'une construction détruite par sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
  - Aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi que les équipements et bâtiments publics.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie et le style architectural du secteur ou de la rue.

Cette harmonie sera recherchée :

- Dans le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faîtage,
- Dans le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
- Dans le choix des matériaux employés qui, de la par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels.

Les constructions respecteront les caractères dominants en matière de formes et pentes de toiture, percements, teintes et matériaux.

Des dispositions différentes des prescriptions ci-dessus seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

La reconstruction après sinistre, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architectural à préserver.

**Les habitants peuvent se référer aux fiches techniques «baies et menuiserie», «les couleurs» et les «murs» établies par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine (fiches du SDAP en annexe).**

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

##### **Couleurs**

Les couleurs des murs et des façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

##### **Toiture - Couverture**

Les toitures seront à deux versants (forme de toiture la plus répandue) présentant une pente semblable à celle des toitures environnantes.

Pour les extensions : un seul pan de toiture est autorisé si elles sont adossées à un mur.

Concernant les annexes et les dépendances, les couvertures en tôle non teintées sont interdites.

Les couvertures seront suivant leurs caractères réalisées exclusivement avec les modèles de matériaux de couverture ci-après :

- La tuile plate petit moule
- La tuile mécanique traditionnelle à côtes ou losangée
- La tuile béton teintée

##### **Façades**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les façades principales.

##### **Ouvertures**

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (porte de garage exclue) doivent respecter les proportions traditionnelles et être plus hautes que larges.

##### **Menuiseries**

Les occultations seront réalisées au moyen de volets pleins sans écharpes, persiennes, volets intérieurs et, au cas par cas, volets roulants sans coffres apparents (coffres dissimulés derrière linteau).

A proscrire : coffres de volets roulants extérieurs ou intégrés aux menuiseries qui modifient les proportions des ouvertures et qui réduisent la luminosité.

### **Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et du voisinage immédiat (couleurs, matériaux...).

Trois formes de clôtures sont possibles :

- Un mur plein couvert en tuiles, pierres ou laves ;
- Un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (mur : 1/3, dispositif à claire-voie : 2/3) ;
- Un grillage (teinte verte) doublé ou non d'une haie vive (essences locales).

La destruction des murs de clôture anciens est interdite sauf remplacement à l'identique.

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

A proscrire : les plaques de béton, les fausses pierres...

Les grilles (claire-voie) ou éléments de fermeture (portail, portillon...) en bois ou métalliques seront privilégiés.

### **Installations techniques d'intérêt général :**

Les installations techniques d'intérêt général ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **a) pour les constructions à usage d'habitation :**

2 places de stationnement par logement.

1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État.

### **b) pour les constructions à usage de bureaux :**

3 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **c) pour les constructions à usage commercial admises dans la zone :**

2 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **d) Établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré**

1 place de stationnement par classe et 1 place par emploi administratif.

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

Pas de prescription.

## **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

#### **CHAPITRE 2**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

-----

##### **CARACTERES DE LA ZONE UC**

La zone UC correspond à la zone urbaine d'habitat de coteau implanté de manière continue ou discontinue. Les constructions sont subordonnées à un aménagement cohérent de la zone et à une bonne insertion dans le paysage.

## **ARTICLE UC 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **RAPPELS**

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur des périmètres de protection de la porterie du château de MARAULT inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques et de l'Église Ste BOLOGNE inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

### **Sont interdits :**

- Les constructions d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières).
- Les affouillements et exhaussements des sols sauf ceux visés à l'article 2.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R.444-7 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les constructions liées à l'activité agricole.

### **Ces interdictions ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements, transformations ou extensions contiguës ou non des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.
- Aux constructions annexes aux constructions existantes.
- Aux travaux de mise aux normes des constructions agricoles existantes.

## **ARTICLE UC 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **SONT NOTAMMENT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRÈS :**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les constructions et installations qui leur sont liées.

### **TOUTEFOIS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRÈS :**

- Pour les installations, occupations et travaux divers, les exhaussements ou affouillements de sols, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- La reconstruction et l'extension mesurée des constructions existantes non autorisées à l'article 1 à condition qu'elle s'intègre bien à la destination de la zone et que les travaux envisagés n'ont pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou de ces dépôts.
- Que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
- Que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés. Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

- Les constructions à usage d'habitat à condition de respecter le caractère touristique de la zone.
- Les constructions à usage de commerce, de service, de bureau, d'artisanat à condition de respecter le caractère touristique de la zone

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCÈS :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres afin de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte des ordures ménagères...). De plus, les eaux issues du terrain devront être captées afin d'éviter qu'elles n'atteignent le domaine public (nappe d'eau).

##### **VOIRIE :**

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante d'une largeur minimale de 4 m. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux aménagements et extensions des constructions existantes.

#### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### **EAU POTABLE :**

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.



### **ASSAINISSEMENT :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Si nécessaire, les eaux résiduelles industrielles devront être rendues compatibles par prétraitement avec les caractéristiques du réseau.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service sera subordonnée à une autorisation du Maire.

### **Eaux usées :**

- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

### **Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté. Par ailleurs, les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

### **ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – RÉSEAUX CÂBLÉS :**

- Lorsqu'aucune contrainte technique et environnementale ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrées.

### **EXCEPTIONS :**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations d'intérêt général.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à modifier.
- Soit à l'alignement des constructions existantes lorsque celui-ci est en retrait de l'alignement des voies.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, l'implantation pourra être réalisée dans le prolongement de la façade.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie privée.

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

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative.
- Soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 3 m ( $L = H/2$  sans être inférieur à 3 m).

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension dans la mesure où la distance par rapport à la limite séparative n'est pas inférieure à celle de la construction existante.
- À la reconstruction d'une construction détruite par sinistre.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit en observant par rapport à cette limite un retrait tel que la distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

La distance devra être égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante dans la mesure où l'implantation de ceux-ci ne peuvent être inférieurs à 3 m.
- À la reconstruction de constructions détruites par sinistre.
- Aux constructions annexes telles que garages et abris de jardins.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

- Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur des constructions sera mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel.
- La hauteur maximum au faîtage est fixée à :
  - 8 m pour les constructions individuelles,
  - 5 m pour les constructions annexes isolées non habitées, dont abris de jardins, abris à bois, garages.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
  - à la reconstruction d'une construction détruite par sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
  - aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi que les équipements et bâtiments publics.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Cette harmonie sera recherchée :

- Dans le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faîtage,
- Dans le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
- Dans le choix des matériaux employés qui, de par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels.

Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie et le style architectural de la zone.

Des dispositions différentes des prescriptions ci-dessus seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

La reconstruction après sinistre, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, l'ordonnement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architectural à préserver.

**Les habitants peuvent se référer aux fiches techniques «baies et menuiserie», «les couleurs» et les «murs» établies par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine (fiches du SDAP en annexe).**

### **Couleurs**

Les couleurs des murs et des façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

### **Toiture - Couverture**

Les toitures seront à deux versants (forme de toiture la plus répandue) présentant une pente semblable à celle des toitures environnantes.

Pour les extensions : un seul pan de toiture est autorisé si elles sont adossées à un mur.

Concernant les annexes et les dépendances, les couvertures en tôle non teintes sont interdites.

Les couvertures seront suivant leurs caractères réalisées exclusivement avec les modèles de matériaux de couverture ci-après :

- La tuile plate petit moule
- La tuile mécanique traditionnelle à côtes ou losangée
- La tuile béton teintée

### **Façades :**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les façades principales.

Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités donnant sur la rue sont interdites.

### **Façades Commerciales**

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs au rez-de-chaussée.

### **Ouvertures**

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (porte de garage et vitrine exclues) doivent respecter les proportions traditionnelles et être plus hautes que larges.

### **Menuiseries**

Les occultations seront réalisées au moyen de volets pleins sans écharpes, persiennes, volets intérieurs. Les volets roulants sans coffres apparents et les volets en bois sont admis.

### **Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et du voisinage immédiat (couleurs, matériaux...).

Trois formes de clôtures sont possibles :

- un mur plein couvert en tuiles, pierres ou laves ;
- un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (mur : 1/3, dispositif à claire-voie : 2/3) ;
- un grillage (teinte verte) doublé ou non d'une haie vive (essences locales).

La destruction des murs de clôture anciens est interdite.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

A proscrire : les claire-voie en PVC, les plaques de béton, les fausses pierres...

Les grilles (claire-voie) ou éléments de fermeture (portail, portillon...) en bois ou métalliques seront privilégiés.

**Installations techniques d'intérêt général :**

Les installations techniques d'intérêt général telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

**ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

a) pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement.

1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État.

b) pour les constructions à usage de bureaux :

3 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

c) pour les constructions à usage commercial admises dans la zone :

2 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

**ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies ou les aires de stationnement seront plantés et aménagés en espaces verts.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

#### **CHAPITRE 3**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

-----

##### **CARACTERES DE LA ZONE UD**

La zone UD correspond à la zone urbaine d'habitat récent de la Commune implantée de manière continue ou discontinue.

Elle est destinée principalement à l'habitat individuel groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces et services nécessaires à la vie de la population.

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **RAPPELS**

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur des périmètres de protection de la porterie du château de MARAULT inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques et de l'Eglise Ste BOLOGNE inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

##### **En ce qui concerne les constructions, sont interdits :**

- Les constructions à usage agricole.
- Les dancings et boîtes de nuit.
- **Ces interdictions ne s'appliquent pas :**
  - à la reconstruction des constructions existantes non autorisées par la règle ci-dessus.
  - aux aménagements, transformations ou extensions contiguës ou non des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.
  - aux constructions annexes aux constructions existantes.

##### **En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdits :**

- Les opérations destinées principalement aux activités industrielles.

##### **En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :**

- Les activités agricoles et l'élevage.
- Les carrières et gravières.
- Les activités industrielles.
- **Ces interdictions ne s'appliquent pas :**
  - aux extensions des activités existantes non autorisées à la règle ci-dessus.
  - à la réouverture d'une activité interrompue, non autorisée à la règle ci-dessus.

##### **En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :**

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration.
- Les parcs d'attractions.
- Les terrains de camping, caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules...).
- Les étangs.
- Le stationnement isolé de caravanes.

## **ARTICLE UD 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **SONT NOTAMMENT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES :**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les constructions et installations qui leur sont liées.

### **TOUTEFOIS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :**

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, ne sont admises qu'à partir du moment où elles n'apportent pas de nuisances graves aux habitants et qu'elles respectent le caractère résidentiel de la zone.
- L'agrandissement ou la transformation d'établissements industriels artisanaux ou dépôts existants dont la création serait interdite, si son importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés n'ont pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissement ou dépôts.
- Pour les installations, occupations et travaux divers, les exhaussements ou affouillements de sols, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE :**

##### **ACCÈS :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres afin de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte des ordures ménagères...). De plus, les eaux issues du terrain devront être captées afin d'éviter qu'elles n'atteignent le domaine public (nappe d'eau).

##### **VOIRIE :**

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante d'une largeur minimale de 4 m. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.



- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux aménagements et extensions des constructions existantes.

## **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE :**

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### **ASSAINISSEMENT :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Si nécessaire, les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles par prétraitement avec les caractéristiques du réseau.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service sera subordonnée à une autorisation du Maire.

### **Eaux usées :**

- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

### **Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté. Par ailleurs, les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

### **ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – RÉSEAUX CÂBLÉS :**

- Lorsqu'aucune contrainte technique et environnementale ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

**EXCEPTIONS :**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations d'intérêt général.

**ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à modifier.
- Soit en retrait de l'alignement à une distance minimum de 5 mètres.
- par rapport à l'axe de la RN2067 et du barreau RD44, au minimum 35 m pour les bâtiments à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.

En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, l'implantation pourra être réalisée dans le prolongement de la façade.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie privée.

**ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative.
- Soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 3 m ( $L = H/2$  sans être inférieur à 3 m).

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension dans la mesure où la distance par rapport à la limite séparative n'est pas inférieure à celle de la construction existante.
- À la reconstruction d'une construction détruite par sinistre.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté :

- Soit en limite exacte de propriété.
- Soit en observant par rapport à cette limite un retrait tel que la distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

La distance devra être égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante dans la mesure où l'implantation de ceux-ci ne conduit pas à réduire la distance entre construction sans pour autant être inférieure à 3 m.
- À la reconstruction de constructions détruites par sinistre.
- Aux constructions annexes telles que garages et abris de jardins.

## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

- Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur des constructions sera mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel.
- La hauteur maximum au faîtage est fixée à :
  - 11 m pour les constructions individuelles,
  - 15 m pour les bâtiments collectifs d'habitation,
  - 5 m pour les constructions annexes isolées non habitées, dont abris de jardins, abris à bois, garages.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
  - À la reconstruction d'une construction détruite par sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
  - Aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi que les équipements et bâtiments publics.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie et le style architectural de la zone.

Cette harmonie sera recherchée :

- Dans le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faîtage.
- Dans le dimensionnement des percements, portes et fenêtres.
- Dans le choix des matériaux employés qui, de par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels.

Les constructions respecteront les caractères dominants en matière de formes et pentes de toiture, percements, teintes et matériaux.

Des dispositions différentes des prescriptions ci-dessus seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

La reconstruction après sinistre, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architectural à préserver.

**Les habitants peuvent se référer aux fiches techniques «baies et menuiserie», «des couleurs» et les «murs» établies par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine (fiches du SDAP en annexe).**

### **Pour les constructions à usage d'habitations :**

#### **Couleurs**

Les couleurs des murs et des façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

#### **Toiture - Couverture**

Les toitures seront à deux versants (forme de toiture la plus répandue) présentant une pente semblable à celle des toitures environnantes.

Pour les extensions : un seul pan de toiture est autorisé si elles sont adossées à un mur.

Concernant les annexes et les dépendances, les couvertures en tôle non teintes sont interdites.

Les couvertures seront suivant leurs caractères réalisées exclusivement avec les modèles de matériaux de couverture ci-après :

- La tuile plate petit moule
- La tuile mécanique traditionnelle à côtes ou losangée
- La tuile béton teintée

#### **Façades**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les façades principales.

#### **Ouvertures**

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (porte de garage exclue) doivent respecter les proportions traditionnelles et être plus hautes que larges.

### **Menuiseries**

Les occultations seront réalisées au moyen de volets pleins sans écharpes, persiennes, volets intérieurs et, au cas par cas, volets roulants sans coffres apparents (coffres dissimulés derrière linteau).

A proscrire : coffres de volets roulants extérieurs ou intégrés aux menuiseries qui modifient les proportions des ouvertures et qui réduisent la luminosité.

### **Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et du voisinage immédiat (couleurs, matériaux...).

Trois formes de clôtures sont possibles :

- Un mur plein couvert en tuiles, pierres ou laves ;
- Un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (mur : 1/3, dispositif à claire-voie : 2/3) ;
- Un grillage (teinte verte) doublé ou non d'une haie vive (essences locales).

La destruction des murs de clôture anciens est interdite sauf remplacement à l'identique.

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

A proscrire : les plaques de béton, les fausses pierres...

Les grilles (claire-voie) ou éléments de fermeture (portail, portillon...) en bois ou métalliques seront privilégiés.

### **Installations techniques d'intérêt général :**

Les installations techniques d'intérêt général ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

## **ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **a) pour les constructions à usage d'habitation :**

2 places de stationnement par logement.

1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État.

#### **b) pour les constructions à usage de bureaux :**

3 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

#### **c) pour les constructions à usage commercial admises dans la zone :**

2 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

#### **d) Établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré**

1 place de stationnement par classe et 1 place par emploi administratif.

## **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pas de prescription.

### **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

#### **CHAPITRE 4**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

-----

#### **CARACTERES DE LA ZONE U<sub>ℓ</sub>**

La zone U<sub>ℓ</sub> est une zone urbaine à vocation de loisirs (équipements publics, sportifs et de loisirs)  
Elle comprend un secteur U<sub>ℓ</sub>i, zone urbaine à vocation de loisirs et à caractère inondable.

## **SECTEUR I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE U<sub>I</sub> 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'Urbanisme,
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur des périmètres de protection de l'Église Ste BOLOGNE inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

##### **Sont interdites :**

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage de bureau,
- Les constructions à usage de service,
- Les constructions à usage d'hôtellerie restauration,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les installations Classées pour la protection de l'Environnement (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières et les exploitations agricoles),
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées,
- Les constructions liées à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances strictement liées à une activité agricole,
- Les terrains de camping et de caravaning.

##### **En secteur U<sub>I</sub> :**

Les protections tels que les endiguements destinés à ouvrir les sections à l'urbanisation.  
Toute construction devra tenir compte du caractère inondable de la zone.

#### **ARTICLE U<sub>I</sub> 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions strictement liées aux équipements publics et sportifs et les constructions d'habitation à usage de gardiennage.

##### **En secteur U<sub>II</sub> :**

Les aménagements destinés à préserver les zones d'expansion de crues actuellement non urbanisées.



## **SECTEUR II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE :**

##### **ACCÈS :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivant du code civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres.

##### **VOIRIE :**

- Le terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi- tour.

#### **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonome sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

##### **ASSAINISSEMENT :**

###### **Eaux usées domestiques :**

- (Eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur est admis.

###### **Eaux non domestiques :**

- L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

**Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

**AUTRES RESEAUX**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

**ARTICLE U<sub>ℓ</sub> 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme.

**ARTICLE U<sub>ℓ</sub> 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées au minimum

- À 4 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées à la circulation.
- Par rapport à l'axe de la RN 2067, à 25 m pour les constructions à usage d'habitation et à 35 m pour les autres constructions.

Cette disposition, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie privée.

**ARTICLE U<sub>ℓ</sub> 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait d'un minimum de 3 m.

En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur maximale avec un minimum de 3 mètres par rapport à la limite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas réduire la distance initiale entre la façade et la limite séparative considérée.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit en observant par rapport à cette limite un retrait tel que la distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

### **ARTICLE U1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance devra être égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ( $L = H/2$ ) sans être inférieure à 3 mètres.

#### **Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante dans la mesure où l'implantation de ceux-ci ne conduit pas à réduire la distance entre construction sans pour autant être inférieure à 3 m.
- À la reconstruction de constructions détruites par sinistre.

### **ARTICLE U1 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE U1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus :

- Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur des constructions sera mesurée par rapport à la côte moyenne du terrain naturel.
- La hauteur maximum au faîtage est fixée à :
  - 11 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
  - 15 mètres pour les autres constructions.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
  - à la reconstruction d'une construction détruite par sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
  - aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi que les équipements et bâtiments publics.

### **ARTICLE U1 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie et le style architectural de la zone.

Cette harmonie sera recherchée :

- Dans le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faîtage,
- Dans le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
- Dans le choix des matériaux employés qui, de par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels.

Les constructions respecteront les caractères dominants en matière de formes et pentes de toiture, percements, teintes et matériaux.

Des dispositions différentes des prescriptions ci-dessus seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

La reconstruction après sinistre, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architectural à préserver.

**Les habitants peuvent se référer aux fiches techniques «baies et menuiserie», «des couleurs» et les «murs» établies par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine (fiches du SDAP en annexe).**

## **ARTICLE U<sub>12</sub> – STATIONNEMENT**

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

La surface minimale pour les places de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE U<sub>13</sub> - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Toute construction doit être accompagnée d'un projet paysager qui privilégie les essences locales.

## **SECTEUR III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE U<sub>14</sub> - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé par le P.L.U.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

#### **CHAPITRE 5**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

-----

#### **CARACTERES DE LA ZONE UY**

La zone UY est réservée aux activités industrielles.

Elle comprend un sous-secteur :

- UYi : zone industrielle à caractère inondable.



## **ARTICLE UY 1 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

### **RAPPELS**

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'Urbanisme.

### **DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE**

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

- Les opérations d'aménagements destinées aux habitations.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :

- Les activités agricoles
- Les élevages d'animaux
- Les carrières et gravières
- Les activités artisanales
- Les activités commerciales
- Les activités de services
- Les activités de loisirs et de tourisme.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

- Les parcs d'attractions
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés et attenants à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

### **En secteur Uyi :**

- Les protections tels que les endiguements destinés à ouvrir les secteurs à l'urbanisation.
- Toute construction devra tenir compte du caractère inondable de la zone, y compris les constructions à usage d'habitation

## **ARTICLE UY 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES :**

### **NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :**

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'infrastructure ou aux équipements collectifs.
- Les constructions à condition qu'elles soient liées aux activités économiques autorisées.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité

- et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

**En secteur Uvi :**

- Les aménagements destinés à préserver les zones d'expansion de crues actuellement non urbanisées.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE :**

**ACCÈS :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique. Ils doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte des ordures ménagères...). De plus, les eaux issues du terrain devront être captées afin d'éviter qu'elles n'atteignent le domaine public (nappe d'eau).

**VOIRIE :**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

**EAU POTABLE :**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant, pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

**ASSAINISSEMENT :**

**Eaux usées :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Si nécessaire, les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles par pré traitement avec les caractéristiques du réseau.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service sera subordonnée à une autorisation du Maire.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

**Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter le réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.

**ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – RÉSEAUX CÂBLÉS :**

- Lorsqu' aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

**EXCEPTIONS :**

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations techniques d'intérêt général.

**ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé par le PLU.

**ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en observant le recul minimum de :

- 5 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, elle pourra être réalisée dans le prolongement de la façade.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie privée. Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée concernant les ouvrages techniques nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Constructions à usage d'habitation liées aux activités :**

Elles devront être édifiées :

- Soit en limite exacte de propriété
- Soit à une distance au moins égale à  $L = H/2$  sans être inférieure à 3 mètres.

**Autres constructions :**

Toute construction doit être implantée :

- Soit à une distance au moins égale à  $L = H/2$  sans être inférieure à 5 mètres. Cette distance pourra être augmentée si les mesures de sécurité l'exigent.



Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes support d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit en observant par rapport à cette limite un retrait tel que la distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée concernant les ouvrages techniques nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de façon à observer entre elles une distance minimale de 5 mètres.

Les installations techniques d'intérêt général peuvent être soit contiguës aux autres installations ou constructions, soit éloignées de celles-ci.

### **ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescriptions sauf pour les constructions à usage d'habitation dont la hauteur au faîtage ne devra pas dépasser 11 m et 5 m pour les annexes isolées.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectuée sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
- A la reconstruction d'une construction détruite par sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

Pas de prescriptions pour les autres constructions.

### **ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie et le style architectural de la zone.

**Matériaux et couleurs :** *(se référer aux fiches : construire ou restaurer du SDAP figurant en annexes)*

- Un plan détaillé des façades des bâtiments d'activités mentionnant les teintes projetées doit être joint à toute demande de permis de construire.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte terre cuite ou matériaux d'aspect similaire teintés dans la masse.
- Pour les autres constructions, les toitures et les bardages seront en matériaux de ton mat ou peints.
- Les teintes claires, vives et le ton blanc intégral sont interdits.
- Les matériaux destinés à être revêtus (agglos, briques...) ne peuvent être laissés apparents.
- La reproduction, peinte ou dessinée, de matériaux est interdite.

### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de grillage,
- Soit d'une haie vive d'essences locales doublées ou non de grillage,
- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- Les murs pleins peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités tenant à la nature ou au caractère particulier de l'activité installée. Les imitations de matériaux dessins ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc..., sont interdits.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,5 m.

### **Équipements d'intérêt général :**

- Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus si elle ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, au paysage ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement est à aménager sur la propriété.

Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre de l'immeuble.

Pour les établissements industriels, une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de la construction est à aménager.

Les règles mentionnées ci-dessus s'appliquent également aux constructions dont les usages sont très voisins de celles énumérées.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacement nécessaire au stationnement sur le terrain de constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain des zones urbaines situé à moins de 200 mètres de la construction principale, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

### **ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres devront être aménagés et entretenus convenablement.

Le plan et le programme d'aménagement de ces espaces libres devront être soumis à l'appui de la demande de permis de construire ou d'autorisation préalable.

Les plantations portées au plan sous la légende « plantations à créer ou à conserver » doivent être prises en compte dans le projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire et réalisées en même temps que la construction.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

#### **CHAPITRE 6**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

-----

#### **CARACTERES DE LA ZONE UZ**

La zone UZ est réservée aux activités artisanales, commerciales et de services.

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

### **RAPPELS**

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur du périmètre de protection de la porterie du Château de MARAULT inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques.

### **DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE**

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

- Les opérations d'aménagements destinées aux habitations.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :

- Les activités agricoles.
- Les élevages d'animaux.
- Les carrières et gravières.
- Les activités industrielles.
- Les activités de loisirs et de tourisme.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés et attenants à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

## **ARTICLE UZ 2 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITION**

**NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :**

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'infrastructure ou aux équipements collectifs.
- Les constructions à condition qu'elles soient liées aux activités économiques autorisées.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE :**

##### **ACCÈS :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique. Ils doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte des ordures ménagères...). De plus, les eaux issues du terrain devront être captées afin d'éviter qu'elles n'atteignent le domaine public (nappe d'eau).

##### **VOIRIE :**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### **EAU POTABLE :**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant, pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

##### **ASSAINISSEMENT :**

###### **Eaux usées :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Si nécessaire, les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles par pré traitement avec les caractéristiques du réseau.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service sera subordonnée à une autorisation du Maire.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

###### **Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter le réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.

### **ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – RÉSEAUX CÂBLÉS :**

- Lorsqu' aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

### **EXCEPTIONS :**

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations techniques d'intérêt général.

## **ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé par le PLU.

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

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en observant le recul minimum de :

- 5 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- Par rapport à l'axe du barreau RD44, 35 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, elle pourra être réalisée dans le prolongement de la façade.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie privée. Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée concernant les ouvrages techniques nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

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

Constructions à usage d'habitation liées aux activités :

Elles devront être édifiées :

- Soit en limite exacte de propriété
- Soit à une distance au moins égale à  $L = H/2$  sans être inférieure à 3 mètres.

Autres constructions :

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite exacte de propriété moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies,
- Soit à une distance au moins égale à  $L = H/2$  sans être inférieure à 5 mètres. Cette distance pourra être augmentée si les mesures de sécurité l'exigent.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes support d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit en observant par rapport à cette limite un retrait tel que la distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée concernant les ouvrages techniques nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de façon à observer entre elles une distance minimale de 5 mètres.

Les installations techniques d'intérêt général peuvent être soit contiguës aux autres installations ou constructions, soit éloignées de celles-ci.

### **ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescriptions sauf pour les constructions à usage d'habitation dont la hauteur au faîtage ne devra pas dépasser 11 m et 5 m pour les annexes isolées.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectuée sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
- A la reconstruction d'une construction détruite par sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

Pas de prescriptions pour les autres constructions.

### **ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie et le style architectural, de la zone.



**Matériaux et couleurs :** *(se référer aux fiches : construire ou restaurer du SDAP figurant en annexes)*

- Un plan détaillé des façades des bâtiments d'activités mentionnant les teintes projetées doit être joint à toute demande de permis de construire.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte terre cuite ou matériaux d'aspect similaire teintés dans la masse.
- Pour les autres constructions, les toitures et les bardages seront en matériaux de ton mat ou peints.
- Les teintes claires, vives et le ton blanc intégral sont interdits.
- Les matériaux destinés à être revêtus (agglos, briques...) ne peuvent être laissés apparents.
- La reproduction, peinte ou dessinée, de matériaux est interdite.

**Clôtures :**

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de grillage,
- Soit d'une haie vive d'essences locales doublées ou non de grillage,
- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- Les murs pleins peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités tenant à la nature ou au caractère particulier de l'activité installée. Les imitations de matériaux dessins ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc..., sont interdits.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,5 m.

**Équipements d'intérêt général :**

- Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus si elle ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, au paysage ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement est à aménager sur la propriété.

Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre de l'immeuble.

**Pour les établissements commerciaux :**

Il est exigé la réalisation de places de stationnement en nombre suffisant, soit :

**Commerces courants**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette à l'établissement.

- Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.
- Salle de spectacles et de réunions : des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Les règles mentionnées ci-dessus s'appliquent également aux constructions dont les usages sont très voisins de celles énumérées.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacement nécessaire au stationnement sur le terrain de constructions, le constructeur peut réaliser les places de

stationnement manquantes sur un autre terrain des zones urbaines situé à moins de 200 mètres de la construction principale, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

### **ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pas de prescription.

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

#### **CHAPITRE 1**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

-----

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUa**

La zone 1AUa est une zone naturelle peu ou no équipée destinée à urbanisée en priorité. Elle doit faire l'objet d'une protection rigoureuse afin d'en permettre ultérieurement un bon aménagement.

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

### **RAPPELS**

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur du périmètre de protection de la porterie du Château de MARAULT inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques et de l'Église Ste BOLOGNE inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

### **En ce qui concerne les constructions, sont interdits :**

- Les constructions à usage agricole.
- Les dancings et boîtes de nuit.
- Ces interdictions ne s'appliquent pas :
  - À la reconstruction des constructions existantes non autorisées par la règle ci-dessus.
  - Aux aménagements, transformations ou extensions contiguës ou non des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.
  - Aux constructions annexes aux constructions existantes.

### **En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdits :**

- Les opérations destinées principalement aux activités industrielles.

### **En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :**

- Les activités agricoles et l'élevage.
- Les carrières et gravières.
- Les activités industrielles.
- Ces interdictions ne s'appliquent pas :
  - Aux extensions des activités existantes non autorisées à la règle ci-dessus.
  - À la réouverture d'une activité interrompue par un sinistre, non autorisée à la règle ci-dessus.

### **En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :**

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, autres que celles visées à l'article U2,
- Les parcs d'attractions,
- Les aires de stationnement,
- Les terrains de camping, caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules...),
- Les étangs,
- Le stationnement isolé de caravanes.

## **ARTICLE 1AUa 2 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES :**

### **Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les constructions et installations qui leur sont liées.

### **Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, ne sont admises que dans la mesure où elles contribuent au bien-être et à la qualité de la

- vie des habitants de la zone et à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances.
- L'agrandissement ou la transformation d'établissements industriels artisanaux ou dépôts existants dont la création serait interdite, si son importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés n'ont pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissement ou dépôts.
  - Pour les installations, occupations et travaux divers, les exhaussements ou affouillements de sols, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE :**

##### **ACCÈS :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres afin de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte des ordures ménagères...). De plus, les eaux issues du terrain devront être captées afin d'éviter qu'elles n'atteignent le domaine public (nappe d'eau).

##### **VOIRIE :**

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux aménagements et extensions des constructions existantes.

## **ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **EAU POTABLE :**

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### **ASSAINISSEMENT :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Si nécessaire, les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles par prétraitement avec les caractéristiques du réseau.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service sera subordonnée à une autorisation du Maire.

### **Eaux usées :**

- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

### **Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- Par ailleurs, les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

### **ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – RÉSEAUX CÂBLÉS :**

- Lorsqu'aucune contrainte technique et environnementale ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

### **EXCEPTIONS :**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations d'intérêt général.

## **ARTICLE 1AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à modifier.
- Soit en retrait de l'alignement à une distance minimum de 5 mètres.
- Par rapport à l'axe de la RN2067 et du barreau RD44, 35 m pour les bâtiments à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.

En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, l'implantation pourra être réalisée dans le prolongement de la façade.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie privée.

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

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative.
- Soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 3 m ( $L = H/2$  sans être inférieur à 3 m).

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension dans la mesure où la distance par rapport à la limite séparative n'est pas inférieure à celle de la construction existante.
- À la reconstruction d'une construction détruite par sinistre.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit en observant par rapport à cette limite un retrait tel que la distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée ( $L = H$ ) avec un minimum de 4 mètres, dans le cas où les murs en vis-à-vis comportent des baies éclairant des pièces principales d'habitation.

Elle doit être égale à la hauteur  $L = H$  dans les autres cas.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante dans la mesure où l'implantation de ceux-ci ne conduit pas à réduire la distance entre construction sans pour autant être inférieure à 4 m.
- À la reconstruction de constructions détruites par sinistre.
- Aux constructions annexes telles que garages et abris de jardins.

## **ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

- Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur des constructions sera mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel.
- La hauteur maximum est fixée à :
  - 11 m pour les constructions individuelles,
  - 15 m pour les bâtiments collectifs d'habitation,
  - 5 m pour les constructions annexes isolées non habitées, dont abris de jardins, abris à bois, garages.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
  - À la reconstruction d'une construction détruite par sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
  - Aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

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



- Toutefois, il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions annexes isolées, si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant.
- Ces dispositions en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.
- Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie et le style architectural de la zone.
- Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, notamment en ce qui concerne :
  - Les volumes et proportions des immeubles,
  - La morphologie, la couleur, la pente des toitures,
  - Le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures,
  - La coloration des façades.

Les clôtures, à l'alignement lorsqu'il en sera réalisées, peuvent être constituées :

- Soit par des murs en pierres sèches ou jointoyées de 2,00 m de haut maximum ;
- Soit par des haies vives doublant ou non des grilles ou des grillages.

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 2 mètres.

#### **Installations techniques d'intérêt général :**

Les installations techniques d'intérêt général telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

### **ARTICLE 1AUa 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

a) pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement.

1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État.

b) pour les constructions à usage de bureaux :

3 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

c) pour les constructions à usage commercial admises dans la zone :

2 emplacements lorsque ces établissements par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

d) Établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré

1 place de stationnement par classe et 1 place par emploi administratif.

### **ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies ou les aires de stationnement seront plantés et aménagés en espaces verts.

Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire de stationnement privée ou publique d'une superficie de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Lorsque la surface de l'aire excède 2000 m<sup>2</sup> elle sera divisée en unité de 1000 m<sup>2</sup> au plus par des rangées d'arbres ou de haies vives.

### **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S est fixé à 0,60 à l'exception des constructions et aménagements de bâtiments publics scolaires ou d'infrastructures.

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

#### CHAPITRE 2

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

-----

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUc**

La zone 1AUc est une zone naturelle de coteau peu ou non équipée destinée à être urbanisée en priorité. Elle doit faire l'objet d'une protection rigoureuse afin d'en permettre ultérieurement un aménagement cohérent et une bonne insertion dans le paysage.

## **ARTICLE 1AUc 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **RAPPELS**

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur des périmètres de protection de la porterie du château de MARAULT inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques et de l'Eglise Ste BOLOGNE inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

### **Sont interdits :**

- Les constructions d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières).
- Les affouillements et exhaussements des sols sauf ceux visés à l'article 2.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R.444-7 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les constructions liées à l'activité agricole.
- Ces interdictions ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements, transformations ou extensions contiguës ou non des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.
  - aux constructions annexes aux constructions existantes.

## **ARTICLE 1AUc 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES :**

### **SONT NOTAMMENT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES :**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les constructions et installations qui leur sont liées.

### **TOUTEFOIS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :**

- Pour les installations, occupations et travaux divers, les exhaussements ou affouillements de sols, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- La reconstruction des constructions existantes non autorisées à l'article 1 à condition qu'elle s'intègre bien à la destination de la zone et que les travaux envisagés n'ont pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou de ces dépôts.
- Que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

- Que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés. Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.
- Les constructions à usage d'habitat à condition de respecter le caractère touristique de la zone.
- Les constructions à usage de commerce, de service, de bureau, d'artisanat à condition de respecter le caractère touristique de la zone

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE :**

##### **ACCÈS :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres afin de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte des ordures ménagères...). De plus, les eaux issues du terrain devront être captées afin d'éviter qu'elles n'atteignent le domaine public (nappe d'eau).

##### **VOIRIE :**

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- De surcroît, dans toute opération d'aménagement, en cas de création d'une desserte interne celle-ci doit correspondre à l'importance de ladite opération et permettre notamment aux services de secours et de lutte contre l'incendie un accès suffisant à toute construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux aménagements et extensions des constructions existantes.

#### **ARTICLE 1AUc 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### **EAU POTABLE :**

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### **ASSAINISSEMENT :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Si nécessaire, les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles par prétraitement avec les caractéristiques du réseau.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service sera subordonnée à une autorisation du Maire.

### **Eaux usées :**

- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

### **Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté. Par ailleurs, les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

### **ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – RÉSEAUX CÂBLÉS :**

- Lorsqu'aucune contrainte technique et environnementale ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

### **EXCEPTIONS :**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations d'intérêt général.

## **ARTICLE 1AUC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à modifier.
- Soit en retrait de l'alignement à une distance minimum de 5 mètres.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, l'implantation pourra être réalisée dans le prolongement de la façade.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie privée.

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

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative.
- Soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel à l'égout du toit avec un minimum de 3 m ( $L = H/2$  sans être inférieur à 3 m).

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension dans la mesure où la distance par rapport à la limite séparative n'est pas inférieure à celle de la construction existante.
- À la reconstruction d'une construction détruite par sinistre.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté :

- Soit en limite exacte de propriété.
- Soit en observant par rapport à cette limite un retrait tel que la distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

### **ARTICLE 1AUC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance devra être égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante dans la mesure où l'implantation de ceux-ci ne peuvent être inférieurs à 3 m.
- À la reconstruction de constructions détruites par sinistre.
- Aux constructions annexes telles que garages et abris de jardins.

### **ARTICLE 1AUC 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE 1AUC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

- Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur des constructions sera mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel.
- La hauteur maximum est fixée à :
  - 8 m pour les constructions individuelles,
  - 5 m pour les constructions annexes isolées non habitées, dont abris de jardins, abris à bois, garages.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
  - à la reconstruction d'une construction détruite par sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
  - aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi que les équipements et bâtiments publics.

## **ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie et le style architectural du secteur ou de la rue.

Cette harmonie sera recherchée :

- Dans le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faîtage,
- Dans le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
- Dans le choix des matériaux employés qui, de par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels.

Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie et le style architectural de la zone.

Des dispositions différentes des prescriptions ci-dessus seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

La reconstruction après sinistre, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architectural à préserver.

**Les habitants peuvent se référer aux fiches techniques «baies et menuiserie», «des couleurs» et les «murs» établies par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine (fiches du SDAP en annexe).**

### **Couleurs**

Les couleurs des murs et des façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.



### **Toiture - Couverture**

Les toitures seront à deux versants (forme de toiture la plus répandue) présentant une pente semblable à celle des toitures environnantes.

Pour les extensions : un seul pan de toiture est autorisé si elles sont adossées à un mur.

Concernant les annexes et les dépendances, les couvertures en tôle non teintes sont interdites.

Les couvertures seront suivant leurs caractères réalisés exclusivement avec les modèles de matériaux de couverture ci-après :

- La tuile plate petit moule
- La tuile mécanique traditionnelle à côtes ou losangée
- La tuile béton teintée

### **Façades :**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les façades principales.

Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.

### **Façades Commerciales**

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs au rez-de-chaussée.

### **Ouvertures**

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (porte de garage et vitrine exclues) doivent respecter les proportions traditionnelles et être plus hautes que larges.

### **Menuiseries**

Les occultations seront réalisées au moyen de volets pleins sans écharpes, persiennes, volets intérieurs et, au cas par cas, volets roulants sans coffres apparents (coffres dissimulés derrière linteau).

A proscrire : coffres de volets roulants extérieurs ou intégrés aux menuiseries qui modifient les proportions des ouvertures et qui réduisent la luminosité.

### **Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et du voisinage immédiat (couleurs, matériaux...).

Trois formes de clôtures sont possibles :

- Un mur plein couvert en tuiles, pierres ou laves ;
- Un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (mur : 1/3, dispositif à claire-voie : 2/3) ;
- Un grillage (teinte verte) doublé ou non d'une haie vive (essences locales).

La destruction des murs de clôture anciens est interdite.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

A proscrire : les claire-voie en PVC, les plaques de béton, les fausses pierres...

Les grilles (claire-voie) ou éléments de fermeture (portail, portillon...) en bois ou métalliques seront privilégiés.

**Installations techniques d'intérêt général :**

Les installations techniques d'intérêt général telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

**ARTICLE 1AUc 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

a) pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement.

1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État.

b) pour les constructions à usage de bureaux :

3 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

c) pour les constructions à usage commercial admises dans la zone :

2 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

**ARTICLE 1AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies ou les aires de stationnement seront plantés et aménagés en espaces verts.

**SECTION III****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.



## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

#### **CHAPITRE 3**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER** -----

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUy**

La zone 1AUy est une zone à urbaniser à court terme réservée aux activités industrielles

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

### **RAPPELS**

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur des périmètres de protection de l'Eglise Ste BOLOGNE inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

### **DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE**

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

- Les opérations d'aménagements destinées aux habitations.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :

- Les activités agricoles.
- Les élevages d'animaux.
- Les carrières et gravières.
- Les activités artisanales.
- Les activités commerciales.
- Les activités de services.
- Les activités de loisirs et de tourisme.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés et attenants à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

## **ARTICLE 1AUy 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'infrastructure ou aux équipements collectifs.
- Les constructions et réalisations d'équipements nécessaires au fonctionnement du service public, et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
- Les constructions à condition qu'elles soient liées aux activités économiques autorisées.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Les opérations visées au paragraphe II ci-dessus devront s'intégrer dans un schéma de voirie qui, dans tous les cas, sera approuvé par la municipalité.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUy 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **ACCÈS :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique. Ils doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte des ordures ménagères...). De plus, les eaux issues du terrain devront être captées afin d'éviter qu'elles n'atteignent le domaine public (nappe d'eau).

##### **VOIRIE**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à une extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de faire demi-tour sans marche arrière. Leur emprise ne peut être inférieure à 10 mètres.

#### **ARTICLE 1AUy 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### **EAU POTABLE :**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant, pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

##### **ASSAINISSEMENT**

###### **Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Si nécessaire, les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles par pré traitement avec les caractéristiques du réseau.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service sera subordonnée à une autorisation du Maire.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

###### **Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter le réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.

## **ELECTRICITE – TELEPHONE – RESEAUX CABLES**

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

## **EXCEPTIONS**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations techniques d'intérêt général.

## **ARTICLE 1AUy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en observant le recul minimum de :

- 5 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- Par rapport à l'axe de la RN2067, 35 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, elle pourra être réalisée dans le prolongement de la façade.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes support d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie privée. Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée concernant les ouvrages techniques nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

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

Constructions à usage d'habitation liées aux activités :

Elles devront être édifiées :

- Soit en limite exacte de propriété
- Soit à une distance au moins égale à  $L = H/2$  sans être inférieure à 3 mètres.

Autres constructions :

Toute construction doit être implantée :

- Soit à une distance au moins égale à  $L = H/2$  sans être inférieure à 5 mètres. Cette distance pourra être augmentée si les mesures de sécurité l'exigent.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes support d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté :

- Soit en limite exacte,
- Soit en observant par rapport à cette limite un retrait tel que la distance ne peut être inférieure à 3 mètres

Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée concernant les ouvrages techniques nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AUy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de façon à observer entre elles une distance minimale de 4 mètres.

Les installations techniques d'intérêt général peuvent être soit contiguës aux autres installations ou constructions, soit éloignées de celles-ci.

### **ARTICLE 1AUy 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE 1AUy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescriptions sauf pour les constructions à usage d'habitation dont la hauteur au faîtage ne devra pas dépasser 11 m et 5 m pour les annexes isolées.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectuée sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
- À la reconstruction d'une construction détruite par sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

Pas de prescriptions pour les autres constructions.

### **ARTICLE 1AUy 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

**Matériaux et couleurs :** *(se référer aux fiches : construire ou restaurer du SDAP figurant en annexes)*

- Un plan détaillé des façades des bâtiments d'activités mentionnant les teintes projetées doit être joint à toute demande de permis de construire.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte terre cuite ou matériaux d'aspect similaire teintés dans la masse.
- Pour les autres constructions, les toitures et les bardages seront en matériaux de ton mat ou peints.
- Les teintes claires, vives et le ton blanc intégral sont interdits.
- Les matériaux destinés à être revêtus (agglos, briques...) ne peuvent être laissés apparents.
- La reproduction, peinte ou dessinée, de matériaux est interdite.

**Clôtures :**

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de grillage,
- Soit d'une haie vive d'essences locales doublées ou non de grillage,
- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- Les murs pleins peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités tenant à la nature ou au caractère particulier de l'activité installée. Les imitations de matériaux dessins ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc..., sont interdits.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,50 m.

**Équipements d'intérêt général :**

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus si elle ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, au paysage ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**ARTICLE 1AUy 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement est à aménager sur la propriété.

Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre de l'immeuble.

Pour les établissements industriels, une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de la construction est à aménager.

Les règles mentionnées ci-dessus s'appliquent également aux constructions dont les usages sont très voisins de celles énumérées.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacement nécessaire au stationnement sur le terrain de constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain des zones urbaines situé à moins de 200 mètres de la construction principale, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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



### **ARTICLE 1AUy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres devront être aménagés et entretenus convenablement.

Le plan et le programme d'aménagement de ces espaces libres devront être soumis à l'appui de la demande de permis de construire ou d'autorisation préalable.

Les plantations portées au plan sous la légende « plantations à créer ou à conserver » doivent être prises en compte dans le projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire et réalisées en même temps que la construction.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

#### **CHAPITRE 4**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUz**

La zone 1AUz est une zone à urbaniser à court terme réservée aux activités artisanales, commerciales et de services.

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

### **RAPPELS**

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'Urbanisme.

### **DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE**

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

- Les opérations d'aménagements destinées aux habitations.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :

- Les activités agricoles.
- Les élevages d'animaux.
- Les carrières et gravières.
- Les activités industrielles.
- Les activités de loisirs et de tourisme.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés et attenants à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

## **ARTICLE 1AUz 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITION:**

**Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'infrastructure ou aux équipements collectifs.
- Les constructions à condition qu'elles soient liées aux activités économiques autorisées.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Les opérations visées au paragraphe II ci-dessus devront s'intégrer dans un schéma de voirie qui, dans tous les cas, sera approuvé par la municipalité.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUz 3 - ACCES ET VOIRIE :**

##### **ACCÈS :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique. Ils doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte des ordures ménagères...). De plus, les eaux issues du terrain devront être captées afin d'éviter qu'elles n'atteignent le domaine public (nappe d'eau).

##### **VOIRIE**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à une extrémité pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures, de faire demi-tour sans marche arrière. Leur emprise ne peut être inférieure à 10 mètres.

#### **ARTICLE 1AUz 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### **EAU POTABLE :**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant, pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.

##### **ASSAINISSEMENT**

###### **Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Si nécessaire, les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles par pré traitement avec les caractéristiques du réseau.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service sera subordonnée à une autorisation du Maire.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

###### **Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter le réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.

## **ELECTRICITE – TELEPHONE – RESEAUX CABLES**

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

### **EXCEPTIONS**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations techniques d'intérêt général.

## **ARTICLE 1AUz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en observant le recul minimum de :

- 5 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- Par rapport à l'axe de la RN2067 et au barreau RD44, 35 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, elle pourra être réalisée dans le prolongement de la façade.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes support d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie privée. Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée concernant les ouvrages techniques nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

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

Constructions à usage d'habitation liées aux activités :

Elles devront être édifiées :

- Soit en limite exacte de propriété
- Soit à une distance au moins égale à  $L = H/2$  sans être inférieure à 3 mètres.

Autres constructions :

Toute construction dont la hauteur n'excède pas 10 mètres doit être implantée :

- Soit à une distance au moins égale à  $L = H/2$  sans être inférieure à 5 mètres. Cette distance pourra être augmentée si les mesures de sécurité l'exigent.

Dans le cas d'une construction dont la hauteur excède 10 mètres, elle devra être implantée à une distance  $L = H$ .

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes support d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté :

- Soit en limite exacte de propriété.
- Soit en observant par rapport à cette limite un retrait tel que la distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée concernant les ouvrages techniques nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AUz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de façon à observer entre elles une distance minimale de 4 mètres.

Les installations techniques d'intérêt général peuvent être soit contiguës aux autres installations ou constructions, soit éloignées de celles-ci.

### **ARTICLE 1AUz 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE 1AUz 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescriptions sauf pour les constructions à usage d'habitation dont la hauteur au faîtage ne devra pas dépasser 11 m et 5 m pour les annexes isolées.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectuée sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
- A la reconstruction d'une construction détruite par sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

Pas de prescriptions pour les autres constructions.

### **ARTICLE 1AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie et le style architectural de la zone.

**Matériaux et couleurs :** *(se référer aux fiches : construire ou restaurer du SDAP figurant en annexes)*

- Un plan détaillé des façades des bâtiments d'activités mentionnant les teintes projetées doit être joint à toute demande de permis de construire.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures seront réalisées en tuiles de teinte terre cuite ou matériaux d'aspect similaire teintés dans la masse.
- Pour les autres constructions, les toitures et les bardages seront en matériaux de ton mat ou peints.
- Les teintes claires, vives et le ton blanc intégral sont interdits.
- Les matériaux destinés à être revêtus (agglos, briques...) ne peuvent être laissés apparents.
- La reproduction, peinte ou dessinée, de matériaux est interdite.

### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de grillage,
- Soit d'une haie vive d'essences locales doublées ou non de grillage,
- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- Les murs pleins peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités tenant à la nature ou au caractère particulier de l'activité installée. Les imitations de matériaux dessins ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc..., sont interdits.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,50 m.

### **Équipements d'intérêt général :**

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus si elle ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, au paysage ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **ARTICLE 1AUz 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement est à aménager sur la propriété.

Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre de l'immeuble.

### **Pour les établissements commerciaux :**

Il est exigé la réalisation de places de stationnement en nombre suffisant, soit :

#### **Commerces courants**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette à l'établissement.

- Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.
- Salle de spectacles et de réunions : des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Les règles mentionnées ci-dessus s'appliquent également aux constructions dont les usages sont très voisins de celles énumérées.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacement nécessaire au stationnement sur le terrain de constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain des zones urbaines situé à moins de 200 mètres de la construction principale, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

### **ARTICLE 1AUz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres devront être aménagés et entretenus convenablement.

Le plan et le programme d'aménagement de ces espaces libres devront être soumis à l'appui de la demande de permis de construire ou d'autorisation préalable.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.



## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

#### **CHAPITRE 5**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

-----

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE 2AUa**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée pour laquelle est envisagée à long terme une extension de l'urbanisation à vocation d'habitat et comportant donc des terrains dont il importe de ne pas obérer l'avenir.

Ces terrains à vocation d'habitat, constituent une réserve foncière.

## **ARTICLE 2AUa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions sont interdites sauf elles mentionnées à l'article 2AUa2.

## **ARTICLE 2AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie de la zone.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AUa 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 2AUa 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 2AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 2AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AUa 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescriptions.

**ARTICLE 2AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AUa 12 – STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pas de prescription.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

#### **CHAPITRE 1**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

-----

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE A**

La zone A est une zone à protéger pour son caractère agricole.

Cette zone est essentiellement réservée aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles.

Elle comprend :

- Un secteur Ai qui correspond à la zone agricole à caractère inondable.

## **ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS :**

### **RAPPELS**

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation à l'exception des clôtures de parc.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur des périmètres de protection de l'Église Ste-Bologne inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques et de la porterie du Château de Marault inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques.
- Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas concernés par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui interdit les constructions ou installations dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (ancienne RN 67) et de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations (nouvelle RN 67), en dehors de tout espace urbanisé de la commune.

Sont interdites toutes les occupations, sauf celles mentionnées en Article 2.

### **En secteur Ai :**

- Les protections tels que les endiguements destinés à ouvrir les secteurs à l'urbanisation.
- Toute construction devra tenir compte du caractère inondable de la zone, y compris les constructions à usage d'habitation.

## **ARTICLE A 2 – TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS :**

### **NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES (Sous réserve des dispositions du paragraphe ci-après) :**

- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration est admise à condition qu'elles soient liées aux installations autorisées dans la zone.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les constructions et installations qui leur sont liées.
- Les constructions et occupations du sol destinées à l'exploitation agricole, à l'élevage, au traitement, à l'exploitation et à la transformation des produits agricoles et forestiers.
- Les opérations commerciales d'équipement, d'approvisionnement et de services concourant à la production agricole.
- Les opérations de collecte et de transformation des produits agricoles.
- Les extensions des constructions existantes non liées au caractère de la zone.
- Les activités liées ou en prolongement de l'activité agricole (gîte rural, fermes auberges).
- Les activités liées au tourisme et les installations et travaux divers compatibles avec la vocation de la zone.
- Les éoliennes.

### **TOUTEFOIS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRÈS :**

Les constructions à usage d'habitation :

- Directement liées à l'activité de l'exploitation agricole en complément des bâtiments d'exploitation existants.
- Destinées au gardiennage ou à la direction des établissements autorisés dans la zone.

Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à l'activité agricole.

Les abris de jardin, les ruchers et les abris à bois.

**En secteur Ai :**

- Les aménagements destinés à préserver les zones d'expansion de crues actuellement non urbanisées.

**SECTION II****CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE :****ACCÈS :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Toute opération doit limiter les accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte ordures ménagères...), fixées par le service gestionnaire de la voie.

**VOIRIE :**

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination sans être inférieures à 4 mètres.

**ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ; à défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise sous réserve d'être réalisée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et recevoir l'agrément de l'autorité compétente.

**EAUX USEES LIEES A L'HABITATION :**

En présence d'un réseau muni d'un système de traitement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à celui-ci en respectant ses caractéristiques.

En l'absence d'un tel réseau ou dans l'impossibilité de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire pour les eaux usées, les eaux vannes et les eaux industrielles. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service sera subordonnée à une autorisation du Maire.

**EAUX PLUVIALES :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur, au besoin en limitant les débits évacués par des dispositifs écrêteurs de crues.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'évacuation des eaux pluviales se fera sur la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif adapté à l'importance de l'opération et aux caractéristiques du terrain.

## **ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées :

- Avec un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise des voies.

Au droit de la RN2067 et de la RN67 ainsi que du barreau RD44, les constructions devront être implantées par rapport à l'axe de la voie, à une distance minimum de :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 m pour les autres constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie privée. Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée concernant les ouvrages techniques nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

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

### **Constructions à usage d'habitation liées aux activités**

Elles devront être édifiées :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du terrain naturel avec un minimum de 3 m.

### **Autres constructions**

Sauf sur des limites contiguës aux zones « U », « AU », pour lesquelles il sera observé un recul d'un minimum de 10 m.

- Soit en limite exacte de propriété moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies,
- Soit à une distance au moins égale à  $L = H/2$  sans être inférieure à 5 m. Cette distance pourra être augmentée si les mesures de sécurité l'exigent.

Dans le cas d'une construction dont la hauteur excède 10 m, elle devra être implantée à une distance au moins égale à  $L = H$ .

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux silos agricoles pour lesquels le retrait minimum doit être au moins égal à la hauteur hors tout.
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, en particulier les lignes électriques.

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

Les constructions discontinues devront être éloignées les unes par rapport aux autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Une distance supérieure pourra être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est fixée à 20 m<sup>2</sup> pour les abris de jardin et 40 m<sup>2</sup> pour les ruchers et abris à bois.

Pour les autres constructions : pas de prescription.

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

Constructions à usage d'habitation liées aux activités.

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.
- Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à la côte moyenne du terrain naturel.
- La hauteur maximum est fixée à 11 m hors ouvrages techniques et cheminées.

Autres constructions

- La hauteur maximum est fixée à 4 m pour les abris de jardin, les ruchers et les abris à bois,
- Pour les autres bâtiments agricoles, il n'est pas fixé de cote maximale de hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, en particulier les lignes électriques.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions à usage d'habitation doivent comporter plusieurs versants.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de couleur rouge nuancée.

Pour les autres constructions, les toitures seront de ton mat.

Les bardages seront en bois ou métalliques teintés ocre, havane mat. Les matériaux destinés à être rhabillés (type parpaing aggloméré, brique creuse, etc...) devront l'être et doivent s'harmoniser avec l'existant (se référer aux documents « construire ou restaurer » du SDAP).



Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de grillage de teinte verte,
- Soit d'une haie vive doublée ou non de grillage vert,
- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif à claire-voie.
  - Les murs pleins peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités tenant à la nature ou au caractère particulier de l'activité installée.
  - La hauteur totale des clôtures à usage d'habitation ne peut excéder 2 m. Les clôtures de parc ou parcelle auront une hauteur d'1,50 m au maximum.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions présentant des innovations technologiques en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.
  - Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pas de prescriptions.

## **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

#### **CHAPITRE 1**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

-----

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE N**

La zone N comprend les terrains qui doivent être protégés en raison de la qualité du site, de l'intérêt présenté par la flore et la faune et de l'intérêt du paysage.

Elle comprend 5 secteurs :

- Ni à caractère inondable
- Nj destiné à préserver les jardins et vergers
- Nji destiné à préserver les jardins et vergers et à caractère inondable
- Np comprenant les éléments patrimoniaux
- Nhi où sont autorisées les extensions des bâtiments existants.

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

### **RAPPELS**

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation à l'exception des clôtures de parc.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur des périmètres de protection de l'Eglise Sainte Bologne inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques et de la porterie du château de MARAULT inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques.

### **SONT INTERDITES :**

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées à l'article N2.

#### **En secteur Ni, Nji et Nhi :**

- Les protections tels que les endiguements destinés à ouvrir les secteurs à l'urbanisation.
- Toute construction rendue incompatible avec le caractère inondable de la zone, y compris les constructions à usage d'habitation nouvelle.

## **ARTICLE N 2 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Dans l'ensemble des secteurs, les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt Collectif, ainsi que les éoliennes.

#### **En secteur N :**

- Les constructions et installations directement liées à l'activité forestière.
- Les activités liées au tourisme et les installations et travaux divers compatibles avec la vocation de la zone.

#### **Secteurs Ni, Nji et Nhi :**

- Les aménagements destinés à préserver les zones d'expansion de crues actuellement non urbanisées.

#### **Secteurs Nj :**

- L'implantation d'abris de jardins à condition que leur nombre n'excède pas un abri par unité foncière.

#### **Secteur Np :**

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes, notamment à des fins de conservation du patrimoine.

#### **Secteur Nhi :**

- Les constructions et installations directement liées à l'extension mesurée ou l'aménagement des constructions existantes.

## **SECTION II**

## **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **ACCÈS :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte ordures ménagères...), fixées par le service gestionnaire de la voie.

#### **VOIRIE :**

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination sans être inférieures à 4 mètres.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **EAU POTABLE :**

Toute construction ou activité nécessitant l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable ; à défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise sous réserve d'être réalisée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et recevoir l'agrément de l'autorité compétente.

#### **ASSAINISSEMENT :**

##### **Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut, l'assainissement autonome est admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur et avoir reçu l'agrément de l'autorité compétente. L'évacuation dans les fossés est interdite.

##### **Eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront réalisés sur les terrains concernés.

#### **AUTRES RÉSEAUX :**

Les lignes publiques et privées de téléphone ou d'électricité ainsi que les réseaux câblés et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **EXCEPTIONS :**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations techniques d'intérêt général.

### **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en observant le recul minimum de :

- 10 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- 35 mètres de l'axe de la RN 67 et de la RN2067 pour les bâtiments à usage d'habitation.
- 25 mètres de l'axe de la RN 67 et de la RN2067 pour les autres constructions
- Sauf pour les constructions existantes pour lesquelles l'extension doit se faire en prolongement de la façade.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie privée. Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée concernant les ouvrages techniques nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

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

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Par rapport aux limites séparatives, toutes les constructions et le socle devront être implantés :

- Soit en limite exacte de propriété,
- Soit en observant par rapport à ces limites un recul minimum de 3 m.

Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée concernant les ouvrages techniques nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance minimum de 4 mètres les unes par rapport aux autres.

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

L'emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup> pour les abris de jardin.

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

La hauteur de toute construction ne peut excéder 15 mètres au faîtage et 3, 50 mètres pour les abris de jardin, forestiers ou de chasse.

La hauteur maximum est mesurée à partir du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction.

Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur maximum est mesurée de la côte moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point la plus haut de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques des services publics d'intérêt collectif

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation de construire peut être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions à usage d'habitation doivent comporter plusieurs versants.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de couleur rouge nuancée.

Pour les autres constructions, les toitures seront de ton mat.

Les bardages seront en bois ou métalliques teintés ocre, havane mat. Les matériaux destinés à être rhabillés (type parpaing aggloméré, brique creuse, etc...) devront l'être et doivent s'harmoniser avec l'existant (se référer aux documents « construire ou restaurer » du SDAP).

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de grillage de teinte verte,
- Soit d'une haie vive doublée ou non de grillage vert,
- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif à claire-voie.
  - Les murs pleins peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités tenant à la nature ou au caractère particulier de l'activité installée.
  - La hauteur totale des clôtures à usage d'habitation ne peut excéder 2 m. Les clôtures de parc ou parcelle auront une hauteur d'1,50 m au maximum.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive ou de loisirs (ex : court de tennis, etc.) et une activité économique.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions présentant des innovations technologiques en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement de tout véhicule correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pas de prescriptions.

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **TITRE VI**

### **TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER**

---

#### **CARACTERE DES TERRAINS**

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L. 130.1 à L. 130.6 et R. 130.1 à R. 130.16 du Code de l'Urbanisme.

##### **ARTICLE 130.1**

« Les plans d'occupation des sols/ plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignement.

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

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

« Il est fait exception à ces interdictions pour les exploitations des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

- Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'exploitation du présent alinéa.

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

« S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier ;

« S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 Août 1963 ;

« Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre Régional de la propriété forestière.

« L'autorisation de coupes et d'abattages d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par Décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L 421.2.1. à L 421.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 Mars 1982, modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, et à l'article L 421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L 421.9 sont alors applicables.

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

## **ARTICLE L 130.2**

« Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les Départements, les Communes ou les Etablissements Publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain est classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

« Il peut également, aux mêmes fins, être accord au propriétaire une autorisation de construire sur une partie de terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, et peut être donnée par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L 130.6.

« La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain à céder à la Collectivité ».



## TITRE VII

### EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

-----

Aux documents graphiques, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

#### **ARTICLE R 123.32 DU CODE DE L'URBANISME, rappelé ci-dessous :**

Sous réserve des dispositions de l'article L 423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme.

« La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L 123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la Mairie de la Commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

« La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L 123.9.

« Le Maire transmet la demande, dans les 8 jours qui suivent son dépôt, à la Collectivité ou au Service Public bénéficiaire de la réserve.

« La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L 123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu ou à proximité du bien, visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractère apparent que les personnes intéressées autre que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de 2 mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles seront déchues de tous droits à l'indemnité. Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

« La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L 123-9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la Mairie de la Commune où est situé le bien. Le Maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postal ou de la décharge à la Collectivité ou au Service Public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou l'utilisation des sols. Dans le cas où un établissement

public de coopération intercommunal est compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au Président de l'établissement public aux fins de mise à jour du plan d'occupation des sols.

« L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une personne publique, la destination de l'emplacement réservé étant inchangée.

« En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire.

### **ARTICLE L 123.9 DU CODE DE L'URBANISME, rappelé ci-dessous :**

(Loi n° 13.86 du 6 Janvier 1986 art. 9).

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposé est en cours de validité, exiger de la Collectivité ou du Service Public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droits du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la Collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de faire connaître à ces derniers, dans le délai de 2 mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

La Collectivité ou le Service Public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L 13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le Plan Local d'Urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols, peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13-10 et L 13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas d'obstacle à la saisie du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article 212.3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Les dispositions de l'article L 221-2 sont applicables aux terrains réservés par un plan d'occupation des sols et acquis par la Collectivité ou le Service Public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

#### **ARTICLES L 423.1 A 423-5 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :**

- Permis de construire à titre précaire :

« Lorsqu'un emplacement est réservé par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert et que la construction à édifier a un caractère précaire. Le permis de construire peut exceptionnellement être accordé sur avis favorable de la Commission Départementale de l'Urbanisme et de la Collectivité intéressée à l'opération. »

L'arrêté accordant le permis de construire prescrit s'il y a lieu l'établissement, aux frais du demandeur par voie d'expertise contradictoire d'un état descriptif des lieux, et le cas échéant, d'une évaluation sommaire du ou des fonds de commerce ou d'industrie dont la construction est susceptible de permettre le développement ou la transformation. Cet arrêté peut également fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever sans indemnité la construction autorisée (L 443.2). En cas d'acquisition ultérieure par l'Etat, par une Collectivité Publique ou Etablissement Public, il n'est pas tenu compte de la valeur des constructions précaires ainsi autorisées, ni de la valeur ou de l'augmentation de valeur des fonds de commerce ou d'industrie dont ces constructions auraient permis la création, le développement ou la transformation.

Les frais de démolition ou d'enlèvement de la construction sont à la charge du propriétaire. Ils viennent en déduction des indemnités auxquelles il peut prétendre. Toutefois, si l'arrêté accordant le permis de construire a fixé un délai déterminé pour l'enlèvement de la construction et que l'acquisition intervienne avant l'expiration dudit délai, une indemnité proportionnelle au délai qui reste à courir par rapport au délai prévu est accordée (L 423.3).

Le permis de construire peut être accordé dans les conditions prévues aux articles précédents pour des constructions précaires à usage individuel à édifier dans les zones affectées à un autre usage par un POS

rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu. En ce cas la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à l'engagement du pétitionnaire d'enlever sans indemnité non seulement les bâtiments à édifier, mais aussi les bâtiments existants (L 423.4.).

Nonobstant toutes dispositions contraires et sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article L 423.4, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application des articles précédents ne peuvent prétendre à indemnités. Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après l'intervention de l'arrêté du permis de construire pour des bâtiments existants à cette date que le pétitionnaire s'engage à enlever en application de l'article L 423.4.

A peine de nullité, et ce sans préjudice de réparation civile s'il y a lieu, tout acte portant vente, location ou constitution de droits réels sur des bâtiments frappés de précarité en application des dispositions qui précèdent doit mentionner le caractère précaire desdites constructions (L 423.5).



# TITRE VIII

## ANNEXE "DEFINITIONS"

-----

### I - PROPRIETE

#### ▪ TERRAIN

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

#### ▪ LIMITE SEPARATIVE

Ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

### II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

#### ▪ OPERATION D'AMENAGEMENT :

lotissement - groupe d'habitations A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

#### ▪ HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions définies à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

### III - COEFFICIENTS

#### ▪ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Rapport entre la surface hors œuvre nette de plancher définie à l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme susceptible d'être édifiée sur le terrain et la superficie dudit terrain.

#### ▪ EMPRISE AU SOL

Coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

#### **IV - VOIRIE**

##### **▪ LIMITE DE LA VOIE**

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé :

Limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement :

Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

##### **▪ LARGEUR D'UNE VOIE**

Largeur de l'emprise d'une voie.

#### **V - DIVERS**

##### **▪ INSTALLATIONS TECHNIQUES**

Toute installation nécessaire à un service public et d'intérêt collectif :

Exemples d'installations techniques

- . poteaux,
- . pylônes,
- . station hertziennne,
- . ouvrages techniques divers,
- . relais,
- . postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- . postes transformation,
- . château d'eau,
- . station épuration, etc...

##### **▪ BÂTIMENT PRINCIPAL**

Bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale ou industrielle et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

##### **▪ BÂTIMENTS ANNEXES**

Bâtiment qui par sa taille ne peut servir à l'habitation ou à une activité.

##### **▪ ACTIVITÉ AGRICOLE**

Toute activité, non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant le sol comme moyen de production.

## ■ ACTIVITÉ FORESTIÈRE

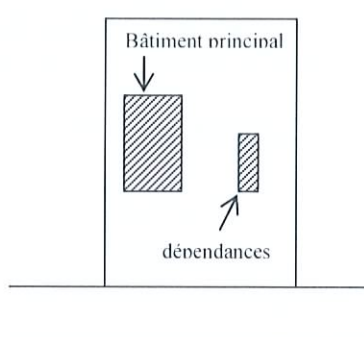
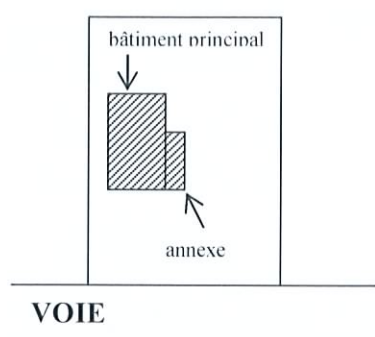
Activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

## ■ ANNEXES

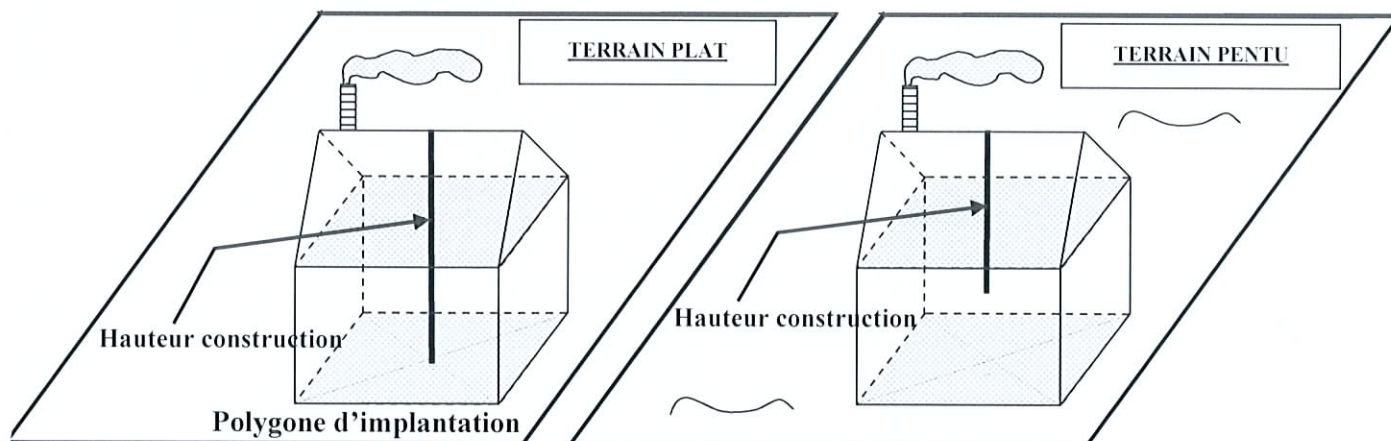
Construction accolée au bâtiment principal : vérandas, remises, abris de jardins, garages...

## ■ DEPENDANCES

Construction séparée du bâtiment principal : remises, abris de jardins, garages...



## ■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



**Terrain pentu :** ce n'est plus le polygone d'implantation qui est pris en compte, mais la côte moyenne du terrain naturel.

## **TITRE IX**

**Fiche du service départemental de l'architecture et du patrimoine de  
Haute-Marne  
Les couleurs**

**Fiche du service départemental de l'architecture et du patrimoine de  
Haute-Marne  
Les baies et les menuiseries**

**Fiche du service départemental de l'architecture et du patrimoine de  
Haute-Marne  
Les murs**





## Transcription réglementaire

### En réfection de bâtiments existants

La reprise d'encadrements ou de menuiseries sera d'aspect strictement identique au modèle existant, ou copiée sur un modèle voisin de même époque : nombre de vantaux, panneaux, divisions, imposte, appui et jet d'eau, section apparente et mouluration des bois, petits bois (éventuellement collés à l'extérieur).

Le dormant existant sera conservé ou remplacé à l'identique, en excluant la pose d'un second dormant augmentant la largeur apparente (modèles dits rénovation).

Lorsque les dimensions de la baie ne seront pas normalisées, la menuiserie sera réalisée à la demande.

Le volume des portes de grange sera conservé, le remplissage étant adapté aux besoins nouveaux. Les vantaux existants seront de préférence conservés comme occultation.

### En neuf

Les encadrements auront l'aspect du matériau local (pierre de taille, briques ou traitement d'enduit), sans tablette saillante.

Les baies seront plus hautes que larges, proportionnées sur les baies traditionnelles.

Les occultations seront réalisées au moyen de volets pleins sans écharpes, persiennes, volets intérieurs et, au cas par cas, volets roulants sans coffre apparent.

Les menuiseries reprendront l'aspect général de celles du secteur.

Les portes de garage présenteront un aspect de planches larges verticales sans hublot.

### Teintes

En l'absence de références précises (ex: palette colorée déposée en mairie), la teinte sera choisie dans la gamme des coloris anciens du secteur, à base de gris, de beige colorés ou de brun foncé. Le blanc et les tons de bois naturels sont exclus. D'autres teintes pourront être étudiées au cas par cas, par recours à un coloriste.

## Procédures

Les créations ou modifications d'ouvertures nécessitent le dépôt en mairie :

- d'un **Permis de Construire** dans les cas prévus à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme,
- d'une **Déclaration de Travaux** dans les autres cas (art. L422-2).

Lorsque l'immeuble se trouve situé à l'intérieur d'un espace protégé, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (abords de monuments historiques, secteurs sauvegardés, Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) ou des commissions des sites et espaces protégés (sites classés).

## Pour vous renseigner

- Mairies.

- Direction Départementale de l'Équipement -- subdivisions et 82, rue du cdt Hugueny BP 2087 -- 52903 Chaumont Cedex 9 -- 03 25 30 79 79.

- Service Départemental de l'Architectures et du Patrimoine -- 82, rue du cdt Hugueny BP 2087 -- 52903 Chaumont Cedex 9 -- 03 25 02 10 76.

- Conseils en Architecture, Urbanisme et Environnement -- 16, rue des Abbés Durand -- 52000 Chaumont -- 03 25 32 52 62.

- Maisons Paysannes de France -- chez M. Roze -- 5, grand rue -- 52000 Villiers-le-sec -- 06 86 94 72 77.

- CAPEB -- 8, bd Barotte -- 52000 Chaumont -- 03 25 35 04 20.

## Pour établir et réaliser votre projet

- Architectes (tableau régional disponible à l'Ordre des Architectes -- 10, bd Hippolyte Faure -- 51000 Châlons-en-Champagne -- 03 26 68 45 71).

- Artisan spécialisé (Chambre des Métiers -- 9, rue Decrès -- 52000 Chaumont -- 03 25 32 19 77).

## Bibliographie

Dicobat, J. De VIGAN, éd. Arcature.  
*L'architecture rurale française*, R. BUCAILLE, éd. Berger-Levrault, 1980.  
*Les couleurs de la France*, J.P. LENCLOS, éd. Le Moniteur, 1990.  
*L'architecture rurale et bourgeoise en France*, G. DOYON et R. HUBRECHT, éd. V. Fréal et Cie, 1969.  
*Maisons Paysannes de France* (revue).



### Conception :

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Marne en collaboration avec : MPF, CAPEB, CAUE 52, DDE, AMF, Ville de Chaumont/direction de l'urbanisme

### Crédit photos :

MPF, Ville de Chaumont/direction de l'urbanisme

### Mise en page :

DDE52/bureau Communication

### Impression :

Imprimerie du Petit-Cloître

Service  
Départemental  
de  
l'Architecture  
et du  
Patrimoine de  
Haute-Marne

Construire ou restaurer

# LES BAIES ET LES MENUISERIES

Cette fiche est destinée à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation. Elle s'appuie sur les observations réalisées sur l'ensemble du département de la Haute-Marne. Elle ne peut toutefois refléter tous les cas particuliers et donne ainsi des orientations générales, à nuancer en cas de besoins par une étude spécifique.

Notre patrimoine architectural ne se réduit pas aux monuments historiques et à leurs abords immédiats.



L'architecture courante de la Haute-Marne qu'elle soit rurale ou urbaine est de qualité. Elle est composée d'éléments très simples : pierre, enduits, bois, tuiles, mais toujours cohérente et adaptée aux contraintes locales.

Les divers pays - Plateau de Langres, Bassigny, Barrois, Vallage, Der, Amance et Apance, ...apportent une variété supplémentaire.

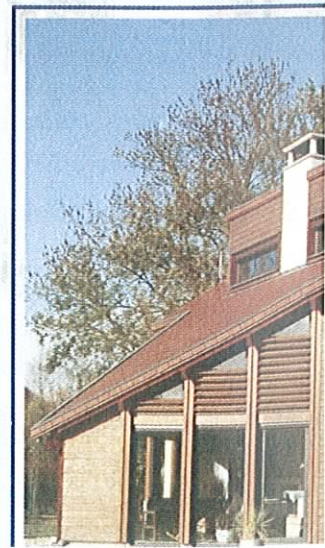
À l'intérieur de chacun d'eux il existe une forte unité. Elle exclut cependant toute uniformité, permet de se distinguer du voisin et de se situer. Ces caractères forment l'identité du pays, du village, et créent un cadre de vie agréable pour chacun. Ils constituent un attrait touristique, valorisent le département et le rendent économiquement attractif. Comment respecter ces caractères en adaptant les maisons anciennes aux besoins contemporains ? Faut-il oublier toutes les règles anciennes lorsque l'on crée du neuf, au risque de banaliser le paysage et perdre cette notion d'identité ? Ne peut-on, en choisissant des matériaux, formes et techniques régionales, favoriser l'artisanat et le développement local, maintenir les savoir-faire tout en permettant la créativité ?



## Fiches prévues

Baies et menuiseries  
 Les couleurs  
 Les murs  
 Utilisation des combles  
 Le volet paysager du permis de Construire  
 Volumétrie et niveaux  
 Couvertures  
 Implantation des constructions  
 Clôtures

La texture et la teinte des murs, la couleur des menuiseries et ferronneries jouent un rôle prépondérant dans le résultat final. Comment choisissez-vous ? Cette fiche vous propose des pistes.





# Les modèles traditionnels

## Encadrements

L'encadrement est soigné, en pierre de taille contre laquelle l'enduit vient mourir sans surépaisseur; la tablette d'appui est sans saillie, l'eau ruisselant ainsi au nu du mur sans créer de « moustaches ».

Au XIXe siècle et dans les années 1930, la brique remplace la pierre ou s'y associe.

Variantes :

- dans la région du Der, la brique d'encadrement prolonge le mur sans changement de nu,
- au XVe siècle, et perdurant quelquefois jusqu'au début XVIIe, le linteau est à forme d'accolade avec chanfreins latéraux,
- au XVIIIe siècle, le linteau est fréquemment délardé (courbe à l'avant, droit au niveau de la menuiserie).



## Formes des baies

Les baies sont plus hautes que larges, qu'il s'agisse des fenêtres, des petites baies d'évier ("borgnottes"), des portes ou des portails de granges. Ceci permet un éclairage maximum sans augmenter exagérément la longueur du linteau, élément fragile (en bois ou pierre appareillée pour les grandes portées, monolithique autrement).



## Divisions de la baie

Jusqu'au XVIe siècle, l'élément transparent est un vitrail monté au plomb, en verre soufflé teinté.

Dès le XVIIe siècle, la vitre rectangulaire en verre soufflé (3 de large pour 4 de haut à 4 de large pour 5 de haut) donne les divisions. Le modèle courant est la fenêtre à deux vantaux de trois vitres des XVIIIe, XIXe et début XXe siècles, pour une baie de 100 X 155 cm environ.



## Les détails techniques qui font la différence visuelle

Pour gagner de la lumière, la largeur des profils est aussi réduite que possible, le dormant dépasse à peine de la feuillure.

Ex : l'appui est en quart-de-rond, le jet d'eau est en forme de doucine.



## Occultations

Suivant le cas, elles sont réalisées :

soit par des volets intérieurs se plaquant le long des ébrasements des murs, soit par des volets extérieurs (contrevents), pleins, à barres

sans écharpe (plutôt en milieu rural) ou persiennés à peinture embrevée (plutôt en milieu urbain), se repliant en façade ou en tableau,

soit, pour les immeubles, notamment sociaux de la fin du XIXe et du début du XXe siècles, par un store mince dont l'encreusement est masqué derrière un lambrequin ouvragé.



## Portes et Portails

De forme plus ou moins sophistiquée suivant le standing du bâtiment, ils sont peints de ton moyen à sombre (modèles moulurés ou panneautés), du ton des autres menuiseries (modèles vitrés) ou huilés et grisés par le vieillissement naturel (modèles en planches assemblées).

## Teintes

Elles appartiennent quasi exclusivement à la gamme des gris et des beiges, éventuellement colorés par des terres (ocres jaunes ou rouges, verts) ou du noir de fumée, et concernent tous les éléments en bois (fenêtres, volets, jambages de lucarnes, galeries...). Le blanc et le bois non traité sont d'un emploi très récent et sans référence locale. Dans le choix des couleurs, la sobriété est à privilégier (J.P. LENCLOS "Les couleurs de la France", éd. du Moniteur 1990). CF. Fiche "enduits et couleurs".

# Les besoins actuels

Ils sont de plusieurs ordres, d'ailleurs contradictoires :

## Fenêtres et portes-fenêtres

Le besoin de lumière, incitant à des profils aussi minces que possible et à de grandes baies (notamment portes-fenêtres),

La recherche d'économies d'énergie, se traduisant par :

- une diminution des surfaces,
- un vitrage isolant, surtout intéressant pour amortir le bruit et éviter la condensation sur les vitres, mais coûteux,
- la pose de joints réduisant les entrées d'air, mais qui doivent être associés à un contrôle de la ventilation si l'on veut éviter condensations et moisissures.

L'économie d'entretien, favorisant le P.V.C. et l'aluminium (hors remplacement en fin de vie pour le PVC).

L'économie d'investissement, favorisant la réparation des fenêtres anciennes accompagnée de la pose de joints, sous réserve du choix d'un bon artisan.

## Portes de garage :

- maniement facile et faible encombrement,
- adaptation à différents types de véhicules (camionnettes, camping-cars...).

## Occultation :

- solidité (résistance à la grêle),
- facilité de fermeture,
- résistance à l'effraction.

## Réduction de l'entretien (pour toutes les fermetures) :

Celle-ci se traduit de deux manières :

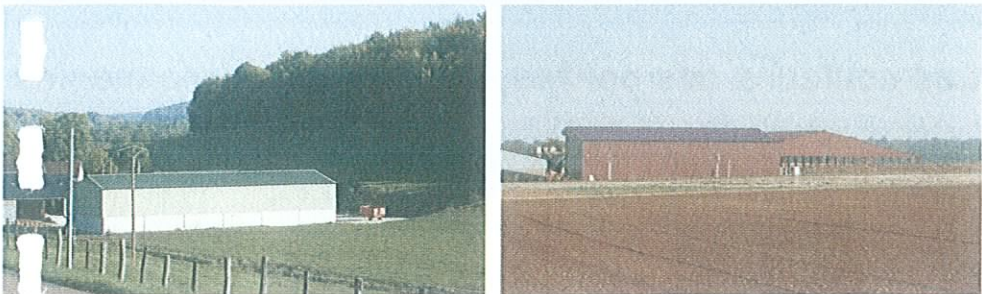
- le gros entretien: tous les ans pour les vernis, tous les deux à cinq ans pour les lasures, tous les dix ans pour les peintures de qualité,
- le nettoyage régulier nécessaire sur l'aluminium et le PVC,
- la sécurité incendie et risques d'émanation gazeuses liés aux matériaux synthétiques.

## Principes dans un environnement traditionnel.

En abord de monument historique et plus généralement dans les centres anciens, l'objectif est de maintenir une qualité d'aspect au moins équivalente à celle existante. Celle-ci passe essentiellement par une recherche d'unité avec les caractères dominants du cadre bâti environnant basée sur le respect des principes analysés ci-dessus.

Des dispositions différentes peuvent être envisagées, dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création.





## Transcription réglementaire

Les couleurs des murs, menuiseries, ferronneries, bardages, couvertures seront choisies :

- soit dans les **teintes de base** de la fiche « les couleurs »,
- soit dans les **teintes spécifiques** de la fiche « les couleurs » à l'issue d'une réflexion tenant compte des spécificités du bâtiment et / ou de son environnement,
- soit dans la **palette élaborée au niveau de la commune** lorsqu'elle existe, précisant la fiche « les couleurs » en fonction des traditions locales élaborée par le SDAP,
- soit en reprenant la teinte d'origine retrouvée sur l'élément d'architecture.



## Procédures

Les créations ou modifications d'ouvertures nécessitent le dépôt en mairie :

- d'un **Permis de Construire** dans les cas prévus à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme,
- d'une **Déclaration de Travaux** dans les autres cas (art. L.422-2).

Lorsque l'immeuble se trouve situé à l'intérieur d'un espace protégé, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (abords de monuments historiques, secteurs sauvegardés, Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) ou des commissions des sites et espaces protégés (sites classés).

## Pour vous renseigner

- Mairies.
- Direction Départementale de l'Équipement -- subdivisions et 82, rue du cdt Hugueny BP 2087 -- 52903 Chaumont Cedex 9 -- 03 25 30 79 79.
- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine -- 82, rue du cdt Hugueny BP 2087 -- 52903 Chaumont Cedex 9 -- 03 25 02 10 76.
- Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement -- 16, rue des Abbés Durand -- 52000 Chaumont -- 03 25 32 52 62.
- Maisons Paysannes de France -- chez M. Roze -- 5, grand rue -- 52000 Villiers-le-sec -- 06 86 94 72 77.
- CAPEB -- 8, bd Barotte -- 52000 Chaumont -- 03 25 35 04 20.
- Fédération du bâtiment et des travaux publics de la Haute-Marne -- 7, rue de la Maladière -- 52000 Chaumont -- 03 25 03 02 94

## Pour établir et réaliser votre projet

- Architectes (tableau régional disponible à l'Ordre des Architectes -- 10, bd Hippolyte Faure -- 51000 Châlons-en-Champagne -- 03 26 68 45 71).
- Artisan spécialisé (Chambre des Métiers -- 9, rue Decrès -- 52000 Chaumont -- 03 25 32 19 77).



## Bibliographie

Dicobat, J. De VIGAN, éd. Arcature.  
*L'architecture rurale française*, R. BUCAILLE, éd. Berger-Levrault, 1980.  
*Les couleurs de la France*, J.P. LENCLOS, éd. Le Moniteur, 1990.  
*L'architecture rurale et bourgeoise en France*, G. DOYON et R. HUBRECHT, éd. V. Fréal et Cie, 1969.  
*Maisons Paysannes de France* (revue).



### Conception :

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Marne en collaboration avec : MPF, CAPEB, CAUE 52, DDE, AMF, ville de Chaumont/direction de l'urbanisme

### Crédit photos :

MPF, ville de Chaumont / direction de l'urbanisme, Luc Joudinaud : Carte architecturale des Pays hauts-marnais

### Mise en page :

DDE 52 / bureau Communication

### Impression :

Imprimerie du Petit-Cloître

Service  
Départemental  
de  
l'Architecture  
et du  
Patrimoine de  
Haute-Marne

Construire ou restaurer

## LES COULEURS

Cette fiche est destinée à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation. Elle s'appuie sur les observations réalisées sur l'ensemble du département de la Haute-Marne. Elle ne peut toutefois refléter tous les cas particuliers et donne ainsi des orientations générales, à nuancer en cas de besoin par une étude spécifique.



En Haute-Marne, la peau des bâtiments et les couleurs de ses différents composants sont un élément essentiel d'insertion dans le paysage, marquant la présence des bâtiments sans l'imposer.

Les avis sur les couleurs et les textures sont souvent divergents. Selon sa culture ou sa sensibilité, chacun trouve tel secteur trop triste ou telle maison trop voyante, d'où la nécessité d'une **approche objective** de ce domaine.

Rappelons que l'usage de la couleur est attesté sur nombres d'édifices anciens. Les traces en sont souvent plus perceptibles en intérieur (églises par exemple), protégé des intempéries, que sur les façades. Néanmoins, un **simple sondage** (grattage successif des différentes couches) permet souvent de retrouver les modèles d'origine.



Chaque époque présente une ou des **tendances** différentes, mais la gamme des produits disponibles limite la palette autour de **quelques dominantes**. Dans ces conditions, s'est souvent établie une harmonie assez subtile, aussi éloignée des teintes fortes du Midi ou de Bretagne que de l'uniformité des enduits ou menuiseries récents.

Il convient également de signaler que le **vieillessement naturel** des parements contribue à adoucir la perception d'ensemble.

## Fiches prévues

Baies et menuiseries  
 Les couleurs  
 Les murs  
 Utilisation des combles  
 Le volet paysager du permis de Construire  
 Volumétrie et niveaux  
 Couvertures  
 Implantation des constructions  
 Clôtures





## Les nuanciers

Les palettes de cette fiche présentent une gamme "à double déclic". Des teintes de base utilisables partout :

- des teintes de base,
- des teintes plus spécifiques marquées par un astérisque (\*) à étudier au cas par cas.



## Les couleurs des murs

Pierres, enduits, ossatures des lucarnes

### La couleur est obtenue :

- soit par le choix du **matériau** lui-même, issu de carrières locales, pierre calcaire grise, grès ocre jaune, terre du Der, brique,
- soit par la coloration **des joints ou des enduits** par des terres, sables ou briques pilées,
- soit par un **badigeon** de lait de chaux coloré par des terres naturelles, notamment l'ocre jaune, l'ocre rouge, la terre de sienne ou d'ombre et appliqué sur la maçonnerie enduite à la chaux,
- soit par des **peintures** ou lasures sur les éléments en bois.
- les ossatures des lucarnes et **galeries** prennent la teinte de la façade
- les pans de bois et les vérandas doivent faire l'objet d'un examen au cas par cas.



Enduits (réf. RDS)

|            |            |            |            |
|------------|------------|------------|------------|
|            |            |            |            |
| 050 80 10  | 075 90 10  | 080 80 20  | 070 70 40* |
|            |            |            |            |
| 050 70 20* | 070 90 20* | 075 80 20  | 050 80 20  |
|            |            |            |            |
| 060 80 20  | 080 80 10  | 260 90 05* | 040 60 40* |
|            |            |            |            |
| 060 80 10  | 070 80 20  | 070 80 50* | 070 70 20  |

# Les couleurs

## Les couleurs des menuiseries

Fenêtres, volets

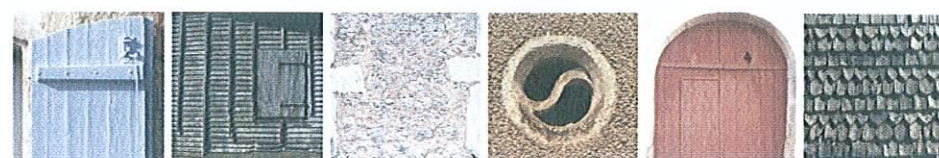
Les anciennes peintures associaient à l'huile de lin un élément colorant - antiseptique ou non - tel que la cendre (gris), la chaux (blanc), l'oxyde de cuivre (vert), l'oxyde de fer (brun), le sang de bœuf (grenat).

On se tiendra à cette gamme de tons, y compris pour les bâtiments construits au XX<sup>e</sup> siècle, **en privilégiant des tons moyens ou pâles**, mieux à même de se marier avec la couleur des pierres ou des enduits.

Les lasures permettent d'obtenir la teinte tout en conservant la texture du bois, mais elles nécessitent une reprise plus fréquente que les peintures.

### Menuiseries (réf. RDS)

|           |            |            |            |
|-----------|------------|------------|------------|
|           |            |            |            |
| 000 75 00 | 260 80 10  | 160 80 10  | 080 90 10  |
|           |            |            |            |
| 000 80 00 | 250 80 10  | 100 80 10  | 080 90 20  |
|           |            |            |            |
| 040 80 05 | 240 80 15  | 075 30 10* | 080 80 10  |
|           |            |            |            |
| 040 80 10 | 240 60 20* | 200 70 15  | 070 70 40* |
|           |            |            |            |
| 000 85 00 | 220 80 05  | 180 50 25* | 030 40 30* |
|           |            |            |            |
| 180 80 05 | 160 90 05  | 120 60 20* | 050 60 30* |



### Attention

Le **choix** d'une couleur est une opération **difficile** et la teinte choisie sur un nuancier peut donner des résultats très différents en fonction :

- de la **taille** du support à traiter,
- de l'**aspect de la surface** (lisse/grenue, mate/brillante...),
- des couleurs des **surfaces voisines**,
- pour les enduits naturels, du degré et de la vitesse de séchage.

**un essai en vraie grandeur** est vivement conseillé : env. 1m<sup>2</sup> réalisé suffisamment tôt pour permettre de valider la teinte après séchage.

## Les couleurs des portes, portails et ferronneries

Portes et portails (P) (réf. RDS)  
(bois ou métal)

Ferronneries (F) (réf. RDS)  
(garde-corps, grilles, marquises...)



000 45 00 P\*



030 40 30 PF\*



070 40 10 P\*



030 40 40 P\*



170 30 10 PF



240 60 20 P



010 20 20 PF



040 40 30 PF



110 30 20 P\*



160 30 20 PF



000 25 00 F



170 30 15 PF



240 40 25 PF\*



060 50 10 PF



240 30 10 F



250 20 25 PF



030 40 40 PF\*



070 70 40 P\*

## Les couleurs des bâtiments agricoles

Bardages (B), couvertures (C) (réf. RAL classic & réf. RDS)



9002 B\*



7032 B\*C\*



7022 C



1002 B\*



7006 B



1019 B\*



8014 B\*



070 80 30 BC



4750 C\*



6003 BC



6011 B



8012 C

### Remarque

Les couleurs de ce nuancier sont données à titre indicatif.

Le procédé utilisé pour imprimer cette fiche ne permet pas une reproduction exacte des couleurs préconisées.

Veuillez vous référer au numéro indiqué sous les pastilles échantillons qui correspond aux nuanciers Ral Design System (RDS) et RAL Classic du bâtiment.