

# COMMUNE DE GUÉRET

Département de la CREUSE

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### 3 – Règlement écrit

Après mise en compatibilité n°2 et modification n° 2 du PLU,  
approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 19/12/2024

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20241219-273\_24-DE  
Date de télétransmission : 31/12/2024  
Date de réception préfecture : 31/12/2024

## SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II - LES ZONES URBAINES</b>	<b>10</b>
<b>TITRE III - LES ZONES A URBANISER</b>	<b>79</b>
<b>TITRE IV - LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>106</b>
<b>TITRE V - LES ZONES NATURELLES</b>	<b>112</b>

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20241219-273\_24-DE  
Date de télétransmission : 31/12/2024  
Date de réception préfecture : 31/12/2024

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

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de GUERET, département de la CREUSE (23).

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123.1 à R.123-24 du Code de l'Urbanisme dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Dans le cas d'opération d'aménagement comprenant un découpage en lots, les dispositions du présent règlement s'appliquent lot par lot.

## **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATION RELATIVE A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU) :

### L'article R.111-2 :

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

### L'article R.111-4 :

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

### L'article R 111-15 :

*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

2. L'article L. 111-2 relative à l'interdiction d'accès à certaines voies,
3. L'article L.111-3 relatif à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre et à la restauration de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial.
4. L'article L.111-1-4 relatif à l'édification des constructions aux abords des grands axes routiers. Cette disposition s'applique en bordure de la route nationale 145 et des routes départementales 940 et 942.

5. Les articles L.111-7 à L.111-11, L 123-6 et L 313-2 sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
6. Les articles L.332-6 et suivants relatifs aux participations à la réalisation d'équipements publics exigibles.
7. Les servitudes d'utilité publiques mentionnées en annexe du dossier.
8. Les périmètres et prescriptions spéciales de prévention visés aux articles R.123-13 et R.123-14 qui ont des effets sur l'occupation des sols et qui peuvent être reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques.
9. Les dispositions induites par les lois d'aménagement et d'urbanisme dont les principales sont les suivantes :
  - loi du 31 décembre 1913 pour les Monuments Historiques,
  - loi n°90-449 du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement,
  - loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'Orientation pour la Ville",
  - loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'Eau",
  - loi n°92-1944 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
  - loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des sites,
  - loi n°94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et construction,
  - loi n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat,
  - loi n°95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat,
  - loi n°95-101 du 2 février 1995 dite loi Barnier relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 appelé « amendement Dupont »
  - loi n°96-603 du 5 juillet 1996 sur le développement et la promotion du commerce et de l'artisanat,
  - loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur "l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie",
  - loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,
  - loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et portant modification de la loi n°95-115 du 4 février 1995,
  - loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole,
  - loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU)
  - loi n°2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt
  - loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat (loi UH)
  - loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au Développement des Territoires Ruraux (loi DTR).

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

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, certaines de ces zones étant elles-mêmes découpées en secteurs.

#### **LES ZONES URBAINES**

Elles comprennent **10 zones** différentes régies par les dispositions du Titre 2 du présent règlement.

**La zone UA**

La zone UA du Plan Local d'Urbanisme est une zone de forte densité correspondant à la partie agglomérée du centre ancien de la ville dans laquelle il est souhaitable de faciliter l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver au lieu son caractère, sa morphologie générale et son animation. Elle comprend des secteurs UAa autorisant une hauteur de construction différente.

**La zone UB**

La zone UB du Plan Local d'Urbanisme est une zone d'extension du centre ancien de la ville Elle se caractérise par une assez forte densité de constructions à vocation d'habitat et de commerces où l'implantation en ordre continu domine.

Il y est souhaitable de faciliter l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de lui conserver son caractère et sa morphologie.

**La zone UC**

La zone UC du Plan Local d'Urbanisme est une zone d'extension plus ou moins récente de la ville destinée principalement à accueillir des constructions à usage d'habitat ainsi que les fonctions d'accompagnement (équipements publics, services et commerces) compatibles avec son caractère résidentiel. Elle se compose de petits collectifs et de constructions individuelles groupées ou pavillonnaires. Dans cette zone, la préservation du caractère paysager des quartiers est souhaitée. Elle comprend des secteurs UCa autorisant la construction à l'alignement des voies.

**La zone UD**

La zone UD du Plan Local d'Urbanisme est une zone peu dense, à vocation essentiellement résidentielle, où la construction de pavillons individuels domine.

Il y est souhaitable de faciliter l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver son caractère et sa morphologie générale.

**La zone UE**

La zone UE du Plan Local d'Urbanisme est une zone du centre-ville comprenant uniquement des bâtiments à usage administratif, culturel ou assimilé.

Cette zone comprend un secteur UEa autorisant une hauteur de construction plus importante.

**La zone UG**

La zone UG du Plan Local d'Urbanisme est réservée à l'accueil des gens du voyage.

Elle comprend deux secteurs :

- UGa : Secteur de la zone urbaine dédié à l'Aire Permanente d'Accueil des Gens du Voyage ;
- UGb : Secteur de la zone urbaine dédié à l'Aire de Grand Passage.

**La zone UI**

La zone UI du Plan Local d'Urbanisme est réservée à l'implantation d'activités.

Elle comprend 1 secteur à vocation plus restreinte :

- un secteur UIa réservé aux activités industrielles et de stockage ; il correspond au Parc Industriel de l'Agglomération de Guéret (PIAG),

**La zone UJ**

La zone UJ du Plan Local d'Urbanisme est réservée aux activités à usage artisanal, commercial, tertiaire et de stockage.

**La zone UP**

La zone UP du Plan Local d'Urbanisme est une zone du centre-ville dont la forme urbaine est fortement marquée par le boulevard urbain qui la traverse. Composée exclusivement d'immeubles collectifs, sa vocation est principalement résidentielle mais un certain nombre d'équipements et de

023-200034825-20241219\_273\_24-DE  
Date de télétransmission : 31/12/2024  
Date de réception préfecture : 31/12/2024

commerces y sont implantés.

### **La zone UT**

La zone UT du Plan Local d'Urbanisme est réservée aux constructions et utilisations du sol liées aux activités touristiques, de sports ou de loisirs.

### **LES ZONES A URBANISER**

Elles sont régies par les dispositions du Titre 3 du présent règlement :

**Les zones urbanisables immédiatement** : Les équipements publics nécessaires à la desserte des zones sont en périphérie immédiate et présentent les capacités suffisantes pour desservir les futures constructions. Ces zones peuvent être urbanisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement ont été définies par le PADD et le Règlement. Elles font l'objet d'Orientations Particulières d'Aménagement.

**Zone AUd** : Zone réservée au projet d'implantation d'un Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD). Elle est soumise aux Orientations Particulières d'Aménagement définies sur ce secteur.

**Zone AUm** : zone d'extension résidentielle dont l'urbanisation a débuté en 2006. Cette zone a fait l'objet d'une révision simplifiée du POS portant sur un projet global d'urbanisation.

**Zone AUu** : zone d'extension résidentielle qui a fait l'objet d'une Modification du POS permettant d'organiser son urbanisation en fonction des contraintes du site et des besoins exprimés par les projets : projet privé de logements collectifs et individuels, projet public de bassin de rétention des eaux pluviales du bassin versant du Breuil.

**Zone AUj** : zone d'extension d'activités économiques réservée aux activités à usage artisanal, commercial, tertiaire et de stockage. Elle est soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### **La Zone AUs :**

La zone AUs du Plan Local d'Urbanisme est une zone d'urbanisation future dont la destination, l'aménagement et la desserte ne sont pas suffisamment définis pour autoriser son aménagement. Elle correspond aux secteurs de la commune qui ont été identifiés pour accueillir de futurs quartiers ou équipements car ils offrent des potentialités d'aménagement et constituent des sites stratégiques de l'agglomération.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que par la voie d'une procédure de Modification ou de Révision du PLU.

### **LA ZONE AGRICOLE**

Elle est régie par les dispositions du Titre 4 du présent règlement :

**La zone A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sa vocation est exclusivement agricole. Seules sont autorisées les constructions et installations liées à cette activité, ainsi que les celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## LES ZONES NATURELLES

Elles comprennent les zones suivantes et sont régies par les dispositions du Titre 5 du présent règlement :

### **La zone N**

La zone N est une zone naturelle ou forestière, non équipée, à protéger en raison de son caractère d'espace naturel.

Dans cette zone, toute urbanisation doit être exclue.

Elle comprend :

- un secteur Nj réservé aux jardins familiaux,
- un secteur Nt réservé aux activités touristiques, de sports et de loisirs.

### **La zone NS**

La zone NS est une zone naturelle de protection absolue correspondant aux périmètres rapprochés des captages d'eau potable, à préserver de toute occupation du sol.

## **ARTICLE 4 : COMPOSANTES ET PRESCRIPTIONS**

Tel qu'il résulte de l'article R.123-11, le Plan Local d'Urbanisme définit :

- les **Emplacements Réservés** (ER) nécessaires à la réalisation d'équipements publics,
- les **Espaces Boisés Classés** (EBC) en raison de leurs qualités écologiques ou paysagères,
- les **éléments de paysage** à protéger au titre de l'article L. 151-23 : espace bocager, arbres et jardins remarquables, ripisylve de la Naute, zones humides des vallons, bâti remarquable et petit patrimoine...
- les secteurs soumis aux contraintes liées à l'existence de **risques** résultant de l'activité humaine (dépôts pétroliers de PICOTY).

## **ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception :

- des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,
- de la nécessité de reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

Les adaptations mineures sont exceptionnelles et ne concernent que les dispositions applicables aux articles 3 à 13 du règlement de zone. Elles sont accordées par le Maire.

D'autre part, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement de la zone dans laquelle elle est implantée, une autorisation de construire ne pourra être accordée que pour des travaux qui sont sans effet sur ces dispositions ou qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec ces dispositions.



## ARTICLE 6 – BATIMENTS SINISTRES

L'article L111-3 du Code de l'Urbanisme s'applique sur le territoire communal.

### Article L111-3 du Code de l'Urbanisme

*"La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

*Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."*

## ARTICLE 7 – AUTORISATIONS D'URBANISME

Conformément à la réforme des autorisations d'urbanisme (décret n°2007-18 du 5 janvier 2007), le Code de l'Urbanisme distingue 3 régimes d'autorisation :

1 – Les **constructions nouvelles** doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :

- des constructions mentionnées aux articles R 421-2 à R 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme,
- des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

2 – Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des **constructions existantes et aux changements de destination** de ces constructions sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception :

- des travaux mentionnés aux articles R 421-14 à R 421-16 qui sont soumis à permis de construire,
- des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

3 – Les **travaux, installations et aménagements** autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception :

- de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis d'aménager,
- de ceux mentionnés aux articles R 421-23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

De plus, la commune soumet également à autorisation les travaux suivants :

- 1- L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration préalable.
- 2- Les travaux de **démolition**, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable, en tout ou partie, des constructions de toutes natures à l'exception des lignes électriques et des canalisations, sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.
- 3- Les **coupes et abatages d'arbres** sont soumis à déclaration préalable.

## TITRE II - LES ZONES URBAINES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

-----

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone urbaine de forte densité correspondant à la partie agglomérée du centre ancien de la ville. Elle comprend des secteurs UAa autorisant une hauteur de construction différente.

Elle est couverte par le périmètre de protection des Monuments Historiques et par la servitude d'alignement du bâti le long des voies.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

- les constructions à usage industriel
- les bâtiments à usage agricole ou forestier
- les installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharge de réseaux ...)
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping et terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les habitations légères de loisirs
- les carrières.
- les dépôts permanents sans utilisation (type décharge sauvage de ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets divers).

- Au droit des « linéaires de protection », **les changements de destination définis ci-après sont interdits en rez-de-chaussée.**

Ces dispositions concernent les constructions ayant une façade sur les voies repérées au règlement graphique par les linéaires. Elles concernent les locaux occupés ou vacants.

Ne sont pas concernées par cette interdiction, les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, accès aux caves, locaux techniques, ...).

- **linéaire de protection simple : commerces et services**

Les locaux destinés au « commerce », à « l'artisanat », et aux « bureaux et services » ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination en « **habitation** » (y compris en garages).

Les changements de destinations vers les usages « **d'industrie** », « **entrepôt** », « **agricole et forestier** » sont également **interdits**.

- **linéaire de protection renforcée : commerces de détail et de proximité**

Les locaux destinés au « commerce » et à « l'artisanat » ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination en « **habitation** » (y compris en garages).

Parmi les changements de destination, sont également exclus les destinations de « **bureaux** », les « **constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif** » ainsi que les « **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** »<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> La sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » définie par arrêté du 10 novembre 2016, recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Cette sous-destination comprend les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »...

Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfaits téléphoniques

Les changements de destinations vers les usages « d'industrie », « entrepôt », « agricole et forestier » sont également **interdits**.

## **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les extensions mineures d'installations classées existantes, dans une limite de 20% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent règlement, et les installations classées nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité urbaine (laverie, boulangerie, droguerie, etc...) et que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- les constructions liées aux activités commerciales, artisanales et de bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité et la tranquillité des lieux.
- Les dépôts divers liés aux activités existantes à condition qu'ils ne créent pas de nuisances à l'environnement immédiat.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur intégration satisfaisante au site.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

1 - 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 les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc...

3 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

4 - Les garages et groupes de garages d'une capacité égale ou supérieure à trois véhicules doivent présenter un seul accès de 5 m de largeur maximum sur la voie publique et n'apporter aucune gêne à la circulation. Cette règle être pourra adaptée en cas de difficulté technique nécessitant un accès supplémentaire.

#### **Voirie**

1 - Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On peut également les utiliser avec également les salles de sport

023-200034825-20241219-273\_24-DE  
Date de télétransmission : 31/12/2024  
Date de réception préfecture : 31/12/2024

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

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **Assainissement**

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux chargées polluantes au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Dans ce cas, des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris les eaux utilisées pour l'extinction d'un sinistre et d'éviter leur rejet soit au milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

#### Eaux pluviales :

Toute construction devra être raccordée au réseau public, s'il existe.

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées, ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies. Toutefois, des conditions différentes d'implantation peuvent être acceptées ou imposées :

- lorsque la topographie des lieux l'impose,
- pour tenir compte de l'existence sur des parcelles voisines de bâtiments édifiés différemment,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant,
- dans le cas de lotissements ou de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée par la commune.

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

Dans une bande de 20 mètres de profondeur par rapport à l'alignement, les constructions nouvelles doivent être implantées de limite à limite.

Au-delà de la bande de 20 mètres, l'implantation en limite séparative est autorisée pour :

- Les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.
- Les nouvelles constructions qui s'adossent à un bâtiment existant sur une parcelle voisine.
- Les extensions de bâtiments existants implantés en limite séparative.

Lorsque la règle d'implantation de limite à limite ne peut être respectée, et dans ce cas dûment justifié, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit

Approuvé et signé par le maire de Guéret  
023-200534828-20241219-273124-DE  
Date de télétransmission : 31/12/2024  
Date de réception préfecture : 31/12/2024

être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points. Cette distance ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

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

1 - Lorsque le projet ne concerne qu'une construction, l'implantation par rapport au bâtiment existant doit être réalisée de telle sorte que la distance les séparant doit être au moins égale à la hauteur de la construction projetée.

2 - Lorsque le projet concerne deux bâtiments non contigus, ils doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions.

Ces distances ne peuvent être inférieures à 4 m sauf justification technique particulière.

Elles sont réduites de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies vitrées éclairant des pièces principales.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **1 - Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment - ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus - ne doit pas excéder :

- 12 m dans le secteur UA
- 18 m dans le secteur UAa

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect et de formes urbaines, il pourra être imposé que la hauteur des bâtiments à construire s'harmonise avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

#### **2 - Hauteur relative**

La hauteur des constructions doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas 1,5 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect et de formes urbaines, il pourra être imposé que la hauteur des bâtiments à construire s'harmonise avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **Généralités**

Les règles s'appliquent à toute construction nouvelle, réhabilitation, réfection, restauration et extension.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti. Les tissus urbains étant en constante

Accusé de réception en préfecture  
073-200084835-20241210-173-24-DE  
Date de télétransmission : 31/12/2024  
Date de réception préfecture : 31/12/2024

évolution, il s'agit, non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le projet devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration du site urbain, etc., afin d'établir les règles d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Les constructions pourront faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, elles 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 traditionnelles existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront faire l'objet de prescriptions différentes.

Les constructions devront respecter les règles suivantes :

### **Toitures**

La forme des toitures et le matériau de couverture seront cohérents et en harmonie avec l'architecture de chaque immeuble.

Dans le cas des toitures traditionnelles à pan, la pente ne sera pas inférieure à 40° et le faîtage sera orienté conformément à la dominante du bâti environnant sauf impossibilité technique.

La largeur des lucarnes sera inférieure à celle des percements à l'étage inférieur. Les lucarnes seront plus hautes que larges et à deux ou trois eaux. Les châssis de toit seront encastrés dans le plan de la toiture.

Les matériaux suivants ou ceux présentant un aspect similaire ne sont pas autorisés : les matériaux de couverture à pose losangée, les plaques en fibro-ciment non teinté, les tôles ondulées galvanisées, les tuiles en béton et les matériaux de couleur noire ou gris bleue très soutenu.

Dans le cas de l'utilisation en toiture, ou en façade d'accessoires de type capteurs, serres, pompes à chaleur, climatiseurs, végétalisation, antennes paraboliques, leur intégration devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

### **Les façades**

Les matériaux des façades et leurs finitions seront cohérents et en harmonie avec l'architecture de chaque immeuble.

La finition des enduits sera en harmonie avec l'architecture des bâtiments. Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas employés nus,

Pour les façades existantes en pierres taillées, l'emploi d'une pierre similaire est obligatoire. Les murs rejointoyés le seront dans la teinte moyenne des pierres.

Les couleurs des matériaux visibles entrant dans la composition des façades des constructions seront choisies dans les gammes 1 et 2 du nuancier en vigueur annexé au présent document. Certains bâtiments d'angle de rue ou formant des repères visuels dans le paysage urbain pourront tolérer des tons légèrement plus soutenus.

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20241219-273_24-DE Date de télétransmission : 31/12/2024 Date de réception préfecture : 31/12/2024
---

**Les menuiseries**

Le style, le dessin et le matériau des menuiseries employées seront cohérents et en harmonie avec l'architecture de chaque immeuble.

Les volets en bois plein ou persiennés existants seront maintenus même dans le cas de pose de volets roulants. Les coffrets de volets roulants ne dépasseront pas du nu extérieur des façades et tablier se déroulera en retrait.

Les parties visibles des menuiseries, ferronneries et contrevents entrant dans la composition des façades, à l'exception des devantures commerciales, seront d'un ton évitant les couleurs vives.

**Constructions à usage d'activités, commerces**

L'aménagement des commerces au sein d'un bâtiment existant devra s'intégrer harmonieusement à son architecture et respecter la composition de la façade.

Les constructions isolées devront s'intégrer harmonieusement aux bâtiments voisins et aux caractéristiques dominantes de la rue. Elles devront présenter des volumes simples, limiter le nombre de matériaux à 3, choisir dans le nuancier en vigueur les teintes s'harmonisant le mieux au bâti voisin et réserver l'utilisation de couleurs vives aux éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.

**Les clôtures**

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être en cohérence avec l'architecture du bâtiment.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,60 m.

Les clôtures seront constituées soit par des murs pleins, soit par des murs bahut comportant ou non une grille ou claire-voie, doublées ou non de plantations composées d'essences locales. Les maçonneries seront dans la teinte moyenne des pierres locales.

En limites séparatives, elles pourront être constituées par des haies vives composées d'essences locales accompagnées ou non de grillage.

Les clôtures en matière plastiques, les plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau d'aspect similaire, ainsi que les haies mono-spécifiques de végétaux non présents dans la végétation naturelle locale, ne sont pas autorisés.

D'autres modes de clôtures pourront exceptionnellement être autorisés pour répondre à des obligations résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle.

**ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement les surfaces libres en bordure de voie devront être traités en espaces verts.

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20241219-273_24-DE Date de télétransmission : 31/12/2024 Date de réception préfecture : 31/12/2024
---



Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les plantations effectuées sur les espaces libres, aires de stationnement ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

-----

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Zone urbaine correspondant à l'extension du centre ancien de la ville pouvant accueillir de petits collectifs. Elle se caractérise par une assez forte densité de constructions à vocation d'habitat et de commerces où l'implantation en ordre continu domine.

Certains secteurs sont couverts par le périmètre de protection des Monuments Historiques et affectés par la servitude d'alignement du bâti le long de certaines voies.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

- les constructions à usage industriel
- les bâtiments à usage agricole ou forestier
- les installations classées susceptibles d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharge de réseaux ...)
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping et terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les habitations légères de loisirs
- les carrières
- les dépôts permanents sans utilisation (type décharge sauvage de ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets divers).

#### **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les extensions mineures d'installations classées existantes, dans une limite de 20% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent règlement, et les installations classées nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité urbaine (laverie, boulangerie, droguerie, etc...) et que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- les dépôts divers liés aux activités existantes à condition qu'ils ne créent pas de nuisances à l'environnement immédiat.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur intégration satisfaisante au site.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **Accès**

1 - 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 les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code de Civil.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc...

3 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

4 - Les garages et groupes de garages d'une capacité égale ou supérieure à trois véhicules doivent présenter un seul accès de 5 m de largeur maximum sur la voie publique et n'apporter aucune gêne à la circulation. Cette règle pourra être adaptée en cas de difficulté technique nécessitant un accès supplémentaire.

#### **Voirie**

1 - Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux chargées polluantes au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Dans ce cas, des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris les eaux utilisées pour l'extinction d'un sinistre et d'éviter leur rejet soit au milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

##### Eaux pluviales :

Toute construction devra être raccordée au réseau public, s'il existe.

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées, ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20241219-273_24-DE Date de télétransmission : 31/12/2024 Date de réception préfecture : 31/12/2024
---

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies. Toutefois, des conditions différentes d'implantation peuvent être acceptées ou imposées :

- lorsque la topographie des lieux l'impose,
- pour tenir compte de l'existence sur des parcelles voisines de bâtiments édifiés différemment.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant.
- dans le cas de lotissements ou de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement, l'implantation en limite séparative est admise.

Au-delà de la bande de 20 mètres, l'implantation en limite séparative est autorisée pour :

- Les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.
- Les nouvelles constructions qui s'adossent à un bâtiment existant sur une parcelle voisine.
- Les extensions de bâtiments existants implantés en limite séparative.
- Les lotissements et opérations groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée par la commune, sauf en ce qui concerne les limites séparatives extrêmes de l'opération pour lesquelles les dispositions précédentes s'appliquent.

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

1 - Lorsque le projet ne concerne qu'une construction, l'implantation par rapport au bâtiment existant doit être réalisée de telle sorte que la distance les séparant doit être au moins égale à la hauteur de la construction projetée.

2 - Lorsque le projet concerne deux bâtiments non contigus, ils doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions.

Ces distances ne peuvent être inférieures à 4 m sauf justification technique particulière.

Elles sont réduites de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies vitrées éclairant des pièces principales.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20241219-273_24-DE Date de télétransmission : 31/12/2024 Date de réception préfecture : 31/12/2024
---

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

### **1 - Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment - ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus - ne doit pas excéder 18 m.

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect et de formes urbaines, il pourra être imposé que la hauteur des bâtiments à construire s'harmonise avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

### **2 - Hauteur relative**

La hauteur des constructions doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas 1,5 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect et de formes urbaines, il pourra être imposé que la hauteur des bâtiments à construire s'harmonise avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

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

### **Généralités**

Les règles s'appliquent à toute construction nouvelle, réfection, restauration et extension.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti. Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration du site urbain, etc., afin d'établir les règles d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

En outre en bordure de la voie ferrée, l'autorisation de construire devra justifier de la bonne insertion des constructions ou installations.

Les constructions pourront faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, elles 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 traditionnelles existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront faire l'objet de prescriptions différentes.

Les constructions devront respecter les règles suivantes :

### **Toitures**

La forme des toitures et le matériau de couverture seront cohérents et en harmonie avec l'architecture de chaque immeuble.

Dans le cas des toitures traditionnelles à pan, la pente ne sera pas inférieure à 40° et le faitage se ra orienté conformément à la dominante du bâti environnant sauf impossibilité technique

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20241219-273_24-DE Date de télétransmission : 31/12/2024 Date de réception préfecture : 31/12/2024
---

La largeur des lucarnes sera inférieure à celle des percements de l'étage inférieur. Les lucarnes seront plus hautes que larges et à deux ou trois eaux. Les châssis de toit seront encastrés dans le plan de la toiture.

Les matériaux suivants ou ceux présentant un aspect similaire ne sont pas autorisés : les matériaux de couverture à pose losangée, les plaques en fibro-ciment non teinté, les tôles ondulées galvanisées, les tuiles en béton et les matériaux de couleur noire ou gris bleue très soutenu.

Dans le cas de l'utilisation en toiture, ou en façade d'accessoires de type capteurs, serres, pompes à chaleur, climatiseurs, végétalisation, antennes paraboliques, leur intégration devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

### **Les façades**

Les matériaux des façades et leurs finitions seront cohérents et en harmonie avec l'architecture de chaque immeuble.

La finition des enduits sera en harmonie avec l'architecture des bâtiments. Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas employés nus,

Pour les façades existantes en pierres taillées, l'emploi d'une pierre similaire est obligatoire. Les murs rejointoyés le seront dans la teinte moyenne des pierres.

Les couleurs des matériaux visibles entrant dans la composition des façades des constructions seront choisies dans les gammes 1 et 2 du nuancier en vigueur annexé au présent document. Certains bâtiments d'angle de rue ou formant des repères visuels dans le paysage urbain pourront tolérer des tons légèrement plus soutenus.

### **Les menuiseries**

Le style, le dessin et le matériau des menuiseries employées seront cohérents et en harmonie avec l'architecture de chaque immeuble.

Les volets en bois plein ou persiennés existants seront maintenus même dans le cas de pose de volets roulants. Les coffrets de volets roulants ne dépasseront pas du nu extérieur des façades et tablier se déroulera en retrait.

Les parties visibles des menuiseries, ferronneries et contrevents entrant dans la composition des façades, à l'exception des devantures commerciales, seront d'un ton évitant les couleurs vives.

### **Constructions à usage d'activités, commerces**

L'aménagement des commerces au sein d'un bâtiment existant devra s'intégrer harmonieusement à son architecture et respecter la composition de la façade.

Les constructions isolées devront s'intégrer harmonieusement aux bâtiments voisins et aux caractéristiques dominantes de la rue. Elles devront présenter des volumes simples, limiter le nombre de matériaux à 3, choisir dans le nuancier en vigueur les teintes s'harmonisant le mieux au bâti voisin et réserver l'utilisation de couleurs vives aux éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.

### **Les clôtures**

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être en cohérence avec l'architecture du bâtiment..

Dans tous les cas la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,60 m.

Les clôtures seront constituées soit par des murs pleins, soit par des murs bahut comportant ou non une grille ou claire-voie, doublées ou non de plantations composées d'essences locales. Les maçonneries seront dans la teinte moyenne des pierres locales.

En limites séparatives, elles pourront être constituées par des haies vives composées d'essences locales accompagnées ou non de grillage.

Les clôtures en matière plastiques, les plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau d'aspect similaire, ainsi que les haies mono-spécifiques de végétaux non présents dans la végétation naturelle locale, ne sont pas autorisés.

D'autres modes de clôtures pourront exceptionnellement être autorisés pour répondre à des obligations résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il est exigé :

1° - Pour les opérations de démolition avec reconstruction, de réhabilitation ou de restructuration des immeubles existants avec ou sans extension, avec ou sans changement de destination, il n'est pas fixé de règles.

2° - pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette (SHON) de construction avec au minimum 1 place par logement, excepté pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat pour lesquels cette règle ne s'applique pas.

3° - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement sur la propriété. Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'1 place par logement.

4° - pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) de l'immeuble.

5° - pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 50 places de stationnement pour 100 lits.

6° - pour les établissements commerciaux :

a) commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) de l'établissement.

b) hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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

7° - pour les établissements d'enseignement :

a) établissements du premier degré : 1 place de stationnement par classe

b) établissements du deuxième degré : 2 places de stationnement par classe

8° - modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, à savoir :

« [...] le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable [...] peut être tenu quitte de ces obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres

Accuse de réception en préfecture  
023-200034825-20241219-273\_24-DE  
Date de télétransmission : 31/12/2024  
Date de réception préfecture : 31/12/2024

- soit de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet. »

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

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

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement des voies ou en retrait de la limite séparative de la voie ferrée, les surfaces libres devront être traitées en espaces verts.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les plantations effectuées sur les espaces libres, aires de stationnement ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle.

Les arbres existants d'un diamètre égal ou supérieur à 0,25 m devront être conservés chaque fois que cela sera possible. Une modification de l'implantation des constructions projetées pourra être imposée afin de préserver les sujets les plus intéressants.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

-----

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Zone urbaine d'extension plus ou moins récente de la ville destinée principalement à accueillir des constructions à usage d'habitat ainsi que les fonctions d'accompagnement (équipements publics, services et commerces) compatibles avec son caractère résidentiel. Elle se compose de petits collectifs et de constructions individuelles groupées ou pavillonnaires.

Cette zone comprend des secteurs UCa autorisant la construction à l'alignement des voies.

Certains secteurs sont couverts par le périmètre de protection des Monuments Historiques et affectés par la servitude d'alignement du bâti le long de certaines voies.

Certains secteurs sont soumis aux contraintes de bruit liées à la RN 145 classée voie bruyante de type 1 par l'arrêté préfectoral du 28 novembre 1980 modifié.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

- les constructions à usage industriel
- les bâtiments à usage agricole ou forestier
- les installations classées susceptibles d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharge de réseaux ...)
- les terrains de camping et terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- le stationnement isolé des caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les habitations légères de loisirs
- les carrières
- les dépôts permanents sans utilisation (type décharge sauvage de ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets divers).

#### **ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les extensions mineures d'installations classées existantes, dans une limite de 20% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent règlement, et les installations classées nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité urbaine (laverie, boulangerie, droguerie, etc...) et que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- les constructions liées aux activités commerciales, artisanales et de bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité et la tranquillité des lieux.
- l'aménagement de bâtiments agricoles existants à condition qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur intégration satisfaisante au site.

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20241219-273_24-DE Date de télétransmission : 31/12/2024 Date de réception préfecture : 31/12/2024
---

- Les dépôts divers liés aux activités existantes à condition qu'ils ne créent pas de nuisances à l'environnement immédiat.

- dans les secteurs s'étendant sur 250 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 145, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **Accès**

1 - 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 les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code de Civil.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc...

3 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

4 - Les garages et groupes de garages doivent présenter un seul accès de 5 m de largeur maximum sur la voie publique et n'apporter aucune gêne à la circulation. Cette règle pourra être adaptée en cas de difficulté technique nécessitant un accès supplémentaire.

#### **Voirie**

1 - Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux chargées polluantes au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Dans ce cas, des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris les eaux utilisées pour l'extinction d'un sinistre et d'éviter leur rejet soit au milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

**Eaux pluviales :**

Toute construction devra être raccordée au réseau public, s'il existe.

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées, ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

**ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

**ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Dans le secteur UCa l'implantation à l'alignement est admise.

Toutefois, des conditions différentes d'implantation peuvent être acceptées ou imposées :

- lorsque la topographie des lieux l'impose,
- pour tenir compte de l'existence sur des parcelles voisines de bâtiments édifiés différemment,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant,
- dans le cas de lotissements ou de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée par la commune.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement, l'implantation en limite séparative est admise.

Au-delà de la bande de 20 mètres, l'implantation en limite séparative est autorisée pour :

- Les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.
- Les nouvelles constructions qui s'adosent à un bâtiment existant sur une parcelle voisine.
- Les extensions de bâtiments existants implantés en limite séparative.
- Les lotissements et opérations groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée par la commune, sauf en ce qui concerne les limites séparatives extrêmes de l'opération pour lesquelles les dispositions précédentes s'appliquent.

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

1 - Lorsque le projet ne concerne qu'une construction, l'implantation par rapport au bâtiment existant doit être réalisée de telle sorte que la distance les séparant doit être au moins égale à la hauteur de la construction projetée.

2 - Lorsque le projet concerne deux bâtiments non contigus, ils doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions.

Ces distances ne peuvent être inférieures à 4 m sauf justification technique particulière.

Elles sont réduites de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies vitrées éclairant des pièces principales.

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

Dans le cadre d'opérations de lotissements ou opérations groupées, faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée par la commune, 10 à 20% de la surface de l'opération doit être traitée en espace vert collectif.

Pourront être décomptés dans cette superficie :

- les équipements de collecte et/ou de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement, dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention ayant une fonction d'agrément ...),
- les espaces communs réservés aux équipements et installations d'intérêt collectif à condition d'être paysagés (transformateur, collecteur de déchets, abri-bus ...)

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à trois (3) niveaux (R + 2), non compris les combles aménageables.

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect et de formes urbaines, il pourra être imposé que la hauteur des bâtiments à construire s'harmonise avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, sans pouvoir excéder 15 mètres, mesuré à partir du sol jusqu'au sommet du bâtiment-ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus-

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

### **Généralités**

Les règles s'appliquent à toute construction nouvelle, réhabilitation, réfection, restauration et extension.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti. Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit, non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le projet devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration du site urbain, etc., afin d'établir les règles d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut-être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

En outre en bordure de la voie ferrée, l'autorisation de construire devra justifier de la bonne insertion des constructions ou installations.

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20241219-273_24-DE Date de télétransmission : 31/12/2024 Date de réception préfecture : 31/12/2024
---

Les constructions pourront faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, elles 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 traditionnelles existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront faire l'objet de prescriptions différentes.

Les constructions devront respecter les règles suivantes :

### **Implantation**

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce ou traités en terrasse, végétalisés ou avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal ou des murets de pierres naturelles.

### **Toitures**

La forme des toitures et le matériau de couverture seront cohérents et en harmonie avec l'architecture de chaque immeuble.

Quand cela est techniquement possible, les toitures auront un faîtage parallèle à l'axe de la voie le long de laquelle est implantée la construction.

La pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 30°, excepté en cas de difficultés techniques rencontrées à l'occasion d'extension ou pour des bâtiments annexes non destinés à l'habitation.

Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone et qu'elles soient végétalisées.

Les matériaux utilisés auront l'aspect, la texture et la couleur des matériaux traditionnels tels que l'ardoise naturelle de format rectangulaire et la tuile plate ou mécanique rouge.

La largeur des lucarnes sera inférieure à celle des percements de l'étage inférieur. Les lucarnes seront plus hautes que larges et à deux ou trois eaux.

Les matériaux suivants ou ceux présentant un aspect similaire ne sont pas autorisés : matériaux de couverture à pose losangée, les plaques en fibro-ciment non teinté, les tôles galvanisées et les matériaux de couleur noire ou gris bleu très soutenu.

Dans le cas de l'utilisation en toiture, ou en façade d'accessoires de type capteurs, serres, pompes à chaleur, climatiseurs, végétalisation, antennes paraboliques, leur intégration devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

### **Facades**

La finition des enduits sera en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas employés nus,

Les couleurs des matériaux visibles entrant dans la composition des façades des constructions seront choisies dans le nuancier en vigueur annexé au présent document. Certains bâtiments d'angle de rue ou formant des repères visuels dans le paysage urbain pourront tolérer des tons légèrement plus soutenus.

Les parties visibles des menuiseries, ferronneries et contrevents entrant dans la composition des façades, à l'exception des devantures commerciales, seront d'un ton évitant les couleurs vives.

### **Constructions à usage d'activités, commerces**

L'aménagement des commerces au sein d'un bâtiment existant devra s'intégrer harmonieusement à son architecture et respecter la composition de la façade.

Les constructions isolées devront s'intégrer harmonieusement aux bâtiments voisins et aux caractéristiques dominantes de la rue. Elles devront présenter des volumes simples, limiter le nombre de matériaux à 3, choisir dans le nuancier en vigueur les teintes s'harmonisant le mieux au bâti voisin et réserver l'utilisation de couleurs vives aux éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.

### **Clôtures**

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être en cohérence avec l'architecture du bâtiment.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,60 m.

Les clôtures seront constituées soit par des murs pleins, soit par des murs bahut comportant ou non une grille ou claire-voie, doublées ou non de plantations composées d'essences locales.

En limites séparatives, elles pourront également être constituées par des haies vives composées d'essences locales et accompagnées de grillage.

D'autres modes de clôtures pourront exceptionnellement être autorisés pour répondre à des obligations résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle.

En limite de zone naturelle (N) et agricole (A), les clôtures seront constituées de haies vives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage noyé dans la haie.

### **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il est exigé :

1° - pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette (SHON) de construction avec au minimum 1 place par logement, excepté pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat pour lesquels cette règle ne s'applique pas.

2° - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement sur la propriété. Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'1 place par logement.

3° - pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) de l'immeuble.

4° - pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 50 places de stationnement pour 100 lits.

5° - pour les établissements commerciaux :

a) commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) de l'établissement.

b) hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20241219-273\_24-DE  
Date de télétransmission : 31/12/2024  
Date de réception préfecture : 31/12/2024

6° - pour les établissements d'enseignement :

- a) établissements du premier degré : 1 place de stationnement par classe
- b) établissements du deuxième degré : 2 places de stationnement par classe

7° - modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, peu éloigné du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

### **ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement des voies ou en retrait de la limite séparative de la voie ferrée, les surfaces libres devront être traitées en espaces verts.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les plantations effectuées sur les espaces libres, aires de stationnement ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle.

Les arbres existants d'un diamètre égal ou supérieur à 0,25 m devront être conservés chaque fois que cela sera possible. Une modification de l'implantation des constructions projetées pourra être imposée afin de préserver les sujets les plus intéressants.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les opérations à usage d'habitation concernant des immeubles collectifs ou des lotissements, le permis de construire ou l'autorisation de lotir pourra être subordonné à la réalisation par le constructeur d'une aire de jeux ou de loisirs située à proximité de ces logements et proportionnée à l'importance de l'opération.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

1 - Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) est fixé pour les constructions à usage d'habitation à 1.

2 - Il est porté respectivement à 1,5 pour les constructions à usage mixte d'habitation et d'activités artisanales et commerciales.

3 - Le C.O.S n'est pas applicable aux autres constructions.

Le dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

-----

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Zone urbaine, peu dense, à vocation essentiellement résidentielle, où la construction de pavillons individuels domine.

La zone est soumise aux contraintes liées à l'existence de risques technologiques résultant de l'activité des établissements PICOTY.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

- les constructions à usage industriel
- les bâtiments à usage agricole ou forestier nécessaires à l'implantation d'une nouvelle exploitation
- les terrains de camping et terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les habitations légères de loisirs
- les carrières
- les dépôts permanents sans utilisation (type décharge sauvage de ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets divers)

De plus dans les secteurs affectés par le risque technologique autour des établissements PICOTY (différentes zones repérées au plan de zonage), sont interdites :

- en zone 1, toute nouvelle construction à l'exception des installations industrielles directement liées à l'activité à l'origine des risques ;
- en zone 2, toute nouvelle construction à l'exception de celles autorisées en zone 1, des aménagements et extensions d'installations existantes et des nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de l'activité.
- En zone 3, toute nouvelle construction à l'exception de celles autorisées en zones 1 et 2 et de celles ne nécessitant pas de présence humaine habituelle ainsi que l'aménagement et l'extension de constructions existantes.

#### **ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les extensions mineures d'installations classées existantes, dans une limite de 20% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent règlement, et les installations classées nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité urbaine (laverie, boulangerie, droguerie, etc...) et que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- les dépôts divers liés aux activités existantes à condition qu'ils ne créent pas de nuisances à l'environnement immédiat.
- le stationnement isolé des caravanes dans la limite de 1 caravane pour 100m<sup>2</sup> de terrain.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur intégration satisfaisante au site.

De plus dans les secteurs affectés par le risque technologique autour des établissements PICOTY (zone 4 repérée au plan de zonage), sont autorisées les nouvelles constructions de toute destination à condition de justifier, par une étude, la résistance des bâtiments aux effets de surpression auxquels ils pourraient être soumis en cas d'accident.

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20241219-273_24-DE Date de télétransmission : 31/12/2024 Date de réception préfecture : 31/12/2024
---



## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **Accès**

1 - 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 les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code de Civil.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc...

3 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

4 - Les garages et groupes de garages doivent présenter un seul accès de 5 m de largeur maximum sur la voie publique et n'apporter aucune gêne à la circulation. Cette règle pourra être adaptée en cas de difficulté technique nécessitant un accès supplémentaire.

#### **Voirie**

1 - Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires, L'évacuation des eaux chargées polluantes au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Dans ce cas, des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris les eaux utilisées pour l'extinction d'un sinistre et d'éviter leur rejet soit au milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

##### Eaux pluviales :

Toute construction devra être raccordée au réseau public, s'il existe.

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées, ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Déposé en préfecture  
023-200034825-20241219-273\_24-DE  
Date de télétransmission : 31/12/2024  
Date de réception préfecture : 31/12/2024

En l'absence d'un tel réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués, devront être réalisés à l'aide de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

#### **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Toutefois, des conditions différentes d'implantation peuvent être acceptées ou imposées :

- lorsque la topographie des lieux l'impose,
- pour tenir compte de l'existence sur des parcelles voisines de bâtiments édifiés différemment,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant,
- dans le cas de lotissements ou de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée par la commune.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement, l'implantation en limite séparative est admise.

Au-delà de la bande de 20 mètres, l'implantation en limite séparative est autorisée pour :

- Les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.
- Les nouvelles constructions qui s'adossent à un bâtiment existant sur une parcelle voisine.
- Les extensions de bâtiments existants implantés en limite séparative.
- Les lotissements et opérations groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée par la commune, sauf en ce qui concerne les limites séparatives extrêmes de l'opération pour lesquelles les dispositions précédentes s'appliquent.

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

1 - Lorsque le projet ne concerne qu'une construction, l'implantation par rapport au bâtiment existant doit être réalisée de telle sorte que la distance les séparant doit être au moins égale à la hauteur de la construction projetée.

2 - Lorsque le projet concerne deux bâtiments non contigus, ils doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions.

Ces distances ne peuvent être inférieures à 4 m sauf justification technique particulière. Elles sont réduites de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies vitrées éclairant des pièces principales.

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20241219-273\_24-DE  
Date de télétransmission : 31/12/2024  
Date de réception préfecture : 31/12/2024

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

Dans le cadre d'opérations de lotissements ou d'opérations groupées, 20 à 30% de la surface de l'opération doit être traitée en espace vert collectif.

Pourront être décomptés dans cette superficie :

- les équipements de collecte et/ou de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement, dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention ayant une fonction d'agrément ...),
- les espaces communs réservés aux équipements et installations d'intérêt général à condition d'être paysagés (transformateur, collecteur de déchets, abri-bus ...)

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à trois (3) niveaux (R + 2) non compris les combles aménageables.

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect et de formes urbaines, il pourra être imposé que la hauteur des bâtiments à construire s'harmonise avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, sans pouvoir excéder 11 mètres, mesuré à partir du sol jusqu'au sommet du bâtiment-ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

### **Généralités**

Les règles s'appliquent à toute construction nouvelle, réhabilitation, réfection, restauration et extension.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti. Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le projet devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration du site urbain, etc., afin d'établir les règles d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Les constructions pourront faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, elles 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 traditionnelles existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront faire l'objet de prescriptions différentes.

Les constructions devront respecter les règles suivantes :

### **Implantation**

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce ou traités en terrasse, végétalisés ou avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal ou des murets

Accusé de réception en préfecture  
023-200034823-20241219-273-24-DE  
Date de télétransmission : 31/12/2024  
Date de réception préfecture : 31/12/2024

## **Toitures**

La forme des toitures et le matériau de couverture seront cohérents et en harmonie avec l'architecture de chaque immeuble.

Quand cela est techniquement possible, les toitures auront un faîtage parallèle à l'axe de la voie le long de laquelle est implantée la construction.

La pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 30°, excepté en cas de difficultés techniques rencontrées à l'occasion d'extension ou pour des bâtiments annexes non destinés à l'habitation.

Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone et qu'elles soient végétalisées.

Les matériaux utilisés auront l'aspect, la texture et la couleur des matériaux traditionnels tels que l'ardoise naturelle de format rectangulaire et la tuile plate ou mécanique rouge.

La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas excéder le tiers de la largeur de la façade. Les lucarnes seront plus hautes que larges et à deux ou trois pentes.

Les matériaux suivants ou ceux présentant un aspect similaire ne sont pas autorisés : matériaux de couverture à pose losangée, les plaques en fibro-ciment non teinté, les tôles galvanisées et les matériaux de couleur noir ou gris bleu très soutenu (excepté pour les éléments de type capteurs).

Dans le cas de l'utilisation en toiture, ou en façade d'accessoires de type capteurs, serres, pompes à chaleur, climatiseurs, végétalisation, antennes paraboliques, leur intégration devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

## **Facades**

La finition des enduits sera en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas employés nus,

Les couleurs des matériaux visibles entrant dans la composition des façades des constructions seront choisies dans le nuancier en vigueur annexé au présent document. Certains bâtiments d'angle de rue ou formant des repères visuels dans le paysage urbain pourront tolérer des tons légèrement plus soutenus.

Les parties visibles des menuiseries et des contrevents entrant dans la composition des façades, à l'exception des devantures commerciales, seront d'un ton évitant les couleurs vives.

## **Constructions à usage d'activités, commerces**

L'aménagement des commerces au sein d'un bâtiment existant devra s'intégrer harmonieusement à son architecture et respecter la composition de la façade.

Les constructions isolées devront s'intégrer harmonieusement aux bâtiments voisins et aux caractéristiques dominantes de la rue. Elles devront présenter des volumes simples, limiter le nombre de matériaux à 3, choisir dans le nuancier en vigueur les teintes s'harmonisant le mieux au bâti voisin et réserver l'utilisation de couleurs vives aux éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.

## **Clôtures**

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être en cohérence avec l'architecture du bâtiment.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,60 m.

Les clôtures seront constituées soit par des murs pleins, soit par des murs bahut comportant ou non une grille ou claire-voie, doublées ou non de plantations composées d'essences locales.

Accusé de réception en préfecture  
034825-20241219-273\_24-DE  
Date de télétransmission : 31/12/2024  
Date de réception préfecture : 31/12/2024

En limites séparatives, elles pourront également être constituées par des haies vives composées d'essences locales et accompagnées de grillage.

D'autres modes de clôtures pourront exceptionnellement être autorisés pour répondre à des obligations résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle.

En limite de zone naturelle (N) et agricole (A), les clôtures seront constituées de haies vives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage noyé dans la haie.

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1° - pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette (SHON) de construction avec au minimum 1 place par logement, excepté pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat pour lesquels cette règle ne s'applique pas.

2° - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement sur la propriété. Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'1 place par logement.

3° - pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) de l'immeuble.

4° - pour les établissements industriels : 1 place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre de la construction. Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à 1 place par 200 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre nette (SHON) si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

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

5° - pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 50 places de stationnement pour 100 lits.

6° - pour les établissements commerciaux :

a) commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) de l'établissement.

b) hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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

7° - pour les établissements d'enseignement :

a) établissements du premier degré : 1 place de stationnement par classe

b) établissements du deuxième degré : 2 places de stationnement par classe

8° - modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, peu éloigné du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

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

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement les surfaces libres en bordure de voie devront être traités en espaces verts.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les plantations effectuées sur les espaces libres, aires de stationnement ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle.

Les arbres existants d'un diamètre égal ou supérieur à 0,25 m devront être conservés chaque fois que cela sera possible. Une modification de l'implantation des constructions projetées pourra être imposée afin de préserver les sujets les plus intéressants.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les opérations à usage d'habitation concernant des immeubles collectifs ou des lotissements, le permis de construire ou l'autorisation de lotir pourra être subordonné à la réalisation par le constructeur d'une aire de jeux ou de loisirs située à proximité de ces logements et proportionnée à l'importance de l'opération.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

-----

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Zone urbaine centrale comprenant uniquement des bâtiments à usage administratif, culturel ou assimilé.

Cette zone comprend un secteur UEa autorisant des constructions de hauteur plus importante.

Elle est couverte par le périmètre de protection des Monuments Historiques et affectée par la servitude d'alignement du bâti le long de certaines voies.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

- les constructions à usage industriel
- les bâtiments à usage agricole ou forestier
- les installations classées susceptibles d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharge de réseaux ...)
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping et terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les habitations légères de loisirs
- les carrières
- les dépôts permanents sans utilisation (type décharge sauvage de ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets divers).

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

- les extensions mineures d'installations classées existantes, dans une limite de 20% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent règlement, et les installations classées nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité urbaine (laverie, boulangerie, droguerie, etc...) et que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- les dépôts divers liés aux activités existantes à condition qu'ils ne créent pas de nuisances à l'environnement immédiat.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur intégration satisfaisante au site.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **Accès**

1 - 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 les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code de Civil.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc...

3 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

4 - Les garages et groupes de garages doivent présenter un seul accès de 5 m de largeur maximum sur la voie publique et n'apporter aucune gêne à la circulation. Cette règle pourra être adaptée en cas de difficulté technique nécessitant un accès supplémentaire.

#### **Voirie**

1 - Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux chargées polluantes au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Dans ce cas, des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris les eaux utilisées pour l'extinction d'un sinistre et d'éviter leur rejet soit au milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

##### Eaux pluviales :

Toute construction devra être raccordée au réseau public, s'il existe.

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées, ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20241219-273_24-DE Date de télétransmission : 31/12/2024 Date de réception préfecture : 31/12/2024
---



Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

#### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies.

Cette règle pourra faire l'objet d'adaptations :

- 1 - dans le cas d'agrandissement du bâtiment existant
- 2 - pour tenir compte de l'existence sur des parcelles voisines de bâtiments édifiés en retrait dudit alignement.
- 3 - dans le cas de lotissements ou de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée par la commune.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, dans une bande de 30 mètres à compter de l'alignement, l'implantation en limite séparative est admise.

Au-delà de la bande de 30 mètres, l'implantation en limite séparative est autorisée pour :

- Les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.
- Les nouvelles constructions qui s'adossent à un bâtiment existant sur une parcelle voisine.
- Les extensions de bâtiments existants implantés en limite séparative.
- Les lotissements et opérations groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée par la commune, sauf en ce qui concerne les limites séparatives extrêmes de l'opération pour lesquelles les dispositions précédentes s'appliquent.

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

1 - Lorsque le projet ne concerne qu'une construction, l'implantation par rapport au bâtiment existant doit être réalisée de telle sorte que la distance les séparant doit être au moins égale à la hauteur de la construction projetée.

2 - Lorsque le projet concerne deux bâtiments non contigus, ils doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions.

Ces distances ne peuvent être inférieures à 4 m sauf justification technique particulière.

Elles sont réduites de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies vitrées éclairant des pièces principales.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20241219-273_24-DE Date de télétransmission : 31/12/2024 Date de réception préfecture : 31/12/2024
---

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

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ) ne doit pas excéder :

- 18 m dans le secteur UE
- 24 m dans le secteur UEa.

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect et de formes urbaines, il pourra être imposé que la hauteur de bâtiments à construire s'harmonise avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Généralités**

Les règles s'appliquent à toute construction nouvelle, réhabilitation, réfection, restauration et extension.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti. Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le projet devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration du site urbain, etc., afin d'établir les règles d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Les constructions pourront faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, elles 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 traditionnelles existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront faire l'objet de prescriptions différentes.

Les constructions devront respecter les règles suivantes :

### **Toitures**

La forme des toitures et le matériau de couverture seront cohérents et en harmonie avec l'architecture de chaque immeuble.

Quand cela est techniquement possible, les toitures auront un faîtage parallèle à l'axe de la voie le long de laquelle est implantée la construction.

La pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 30°, excepté en cas de difficultés techniques rencontrées à l'occasion d'extension ou pour des bâtiments annexes non destinés à l'habitation.

Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone et qu'elles s'enserrent, à l'intérieur d'un îlot, en dessous du niveau des faîtages voisins sans être apparentes (sol, acrotère, et garde-corps) depuis la voie publique.

Les matériaux utilisés auront l'aspect, la texture et la couleur des matériaux traditionnels tels que l'ardoise naturelle de format rectangulaire et la tuile plate ou mécanique rouge.

La largeur des lucarnes sera inférieure à celle des percements de l'étage inférieur. Les lucarnes seront plus hautes que larges et à deux ou trois eaux.

Les matériaux suivants ou ceux présentant un aspect similaire ne sont pas autorisés : matériaux de couverture à pose losangée, les plaques en fibro-ciment non teinté, les tôles galvanisées et les matériaux de couleur noire ou gris bleu très soutenu.

Dans le cas de l'utilisation en toiture, ou en façade d'accessoires de type capteurs, serres, pompes à chaleur, climatiseurs, végétalisation, antennes paraboliques, leur intégration devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

### **Les façades**

La finition des enduits sera en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas employés nus,

Les couleurs des matériaux visibles entrant dans la composition des façades des constructions seront choisies dans le nuancier en vigueur annexé au présent document. Certains bâtiments d'angle de rue ou formant des repères visuels dans le paysage urbain pourront tolérer des tons légèrement plus soutenus.

Les parties visibles des menuiseries et des contrevents entrant dans la composition des façades, à l'exception des devantures commerciales, seront d'un ton évitant les couleurs vives.

### **Constructions à usage d'activités, commerces**

L'aménagement des commerces au sein d'un bâtiment existant devra s'intégrer harmonieusement à son architecture et respecter la composition de la façade.

Les constructions isolées devront s'intégrer harmonieusement aux bâtiments voisins et aux caractéristiques dominantes de la rue. Elles devront présenter des volumes simples, limiter le nombre de matériaux à 3, choisir dans le nuancier en vigueur les teintes s'harmonisant le mieux au bâti voisin et réserver l'utilisation de couleurs vives aux éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.

### **Les clôtures**

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être en cohérence avec l'architecture du bâtiment.

Les clôtures seront constituées soit par des murs pleins, soit par des murs bahut comportant ou non une grille ou claire-voie, doublées ou non de plantations composées d'essences locales.

En limites séparatives, elles pourront également être constituées par des haies vives composées d'essences locales et accompagnées de grillage.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,60 m.

D'autres modes de clôtures pourront exceptionnellement être autorisés pour répondre à des obligations résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20241219-273_24-DE Date de télétransmission : 31/12/2024 Date de réception préfecture : 31/12/2024
---

Il est exigé :

1° - pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette (SHON) de construction avec au minimum 1 place par logement, excepté pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat pour lesquels cette règle ne s'applique pas.

2° - pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) de l'immeuble.

3° - pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 50 places de stationnement pour 100 lits.

4° - pour les établissements commerciaux :

a) commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) de l'établissement.

b) hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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

5° - pour les établissements d'enseignement :

a) établissements du premier degré : 1 place de stationnement par classe

b) établissements du deuxième degré : 2 places de stationnement par classe

6° - modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, peu éloigné du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

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

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement les surfaces libres en bordure de voie devront être traitées en espaces verts.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les plantations effectuées sur les espaces libres, aires de stationnement ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle.

Les arbres existants d'un diamètre égal ou supérieur à 0,25 m devront être conservés chaque fois que cela sera possible. Une modification de l'implantation des constructions projetées pourra être imposée afin de préserver les sujets les plus intéressants.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

-----

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Zone urbaine réservée aux aires d'accueil des gens du voyage, comprenant deux secteurs :

UGa : Secteur de la zone urbaine dédié à l'Aire Permanente d'Accueil des Gens du Voyage

UGb : Secteur de la zone urbaine dédié à l'Aire de Grand Passage

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UG1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes constructions et utilisations du sol non liées au fonctionnement de l'accueil des gens du voyage et notamment :

- les utilisations du sol, carrières ou dépôts qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la destination, la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- le stationnement isolé des caravanes en dehors des emplacements prévus à cet effet,
- les activités de nature à créer des nuisances pour l'environnement,
- les dépôts de vieilles ferrailles, carcasses de voitures, matériaux de démolition et déchets divers en dehors des containers et aires prévus à cet effet au sein de l'aire d'accueil.

#### **ARTICLE UG2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Secteur UGa**

- les constructions et utilisations du sol liées à l'accueil des gens du voyage à condition de ne pas créer de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage
- la reconstruction de l'Aire Permanente d'Accueil après sinistre dans la mesure où elle respecte le plan initial

##### **Secteur UGb**

Les constructions sont interdites, seuls sont autorisés les aménagements et utilisations du sol liées à l'Aire de Grand Passage à condition de ne pas créer de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage.

L'engazonnement et l'utilisation de matériaux perméables seront privilégiés dans l'aménagement du site.

### **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UG 3 – ACCES ET VOIRIE**

Tout accès ou voirie doit être adapté aux usages qu'il supporte ou aux installations et constructions qu'il dessert dans des conditions de sécurité optimale et de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20241219-273_24-DE Date de télétransmission : 31/12/2024 Date de réception préfecture : 31/12/2024
---

Lorsque le terrain est riverain à plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Dans le secteur UGa uniquement :**

Les voies de desserte doivent être suffisamment larges (6 à 10 mètres) pour permettre des manœuvres sans difficulté.

Le tracé des voies doit avoir le linéaire le plus court possible tout en veillant à ce que chaque place de stationnement ait un accès direct à une voie de circulation interne à la zone.

Selon la longueur de la voie, il peut être nécessaire de mettre en place des systèmes de chicanes pour la sécurité des usagers.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **Secteurs UGa et UGb**

L'accès à l'Aire Permanente d'Accueil des Gens du Voyage et à l'Aire de Grand Passage et son raccordement avec les voies existantes doivent être conçues dans des conditions de sécurité optimale et de façon à dissuader le stationnement des caravanes aux abords de l'Aire Permanente d'Accueil si des dispositifs de stationnement n'y sont pas aménagés.

## **ARTICLE UG4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitat, emplacement de caravanes, établissement recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine soit avec des usages à but sanitaire doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

### **Assainissement**

#### *Eaux usées :*

### **Secteur UGa**

Chaque emplacement de caravane devra pouvoir accéder aisément à une évacuation d'eaux usées. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux chargées polluantes au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Dans ce cas, des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris les eaux utilisées pour l'extinction d'un sinistre et d'éviter leur rejet soit au milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

## **Secteur UGb**

- Un dispositif de recueil des eaux usées devra être mis à disposition des usagers, qui sera lui-même raccordé au réseau collectif d'assainissement.

### Eaux pluviales :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public, s'il existe.

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées, ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

### Réseaux divers

## **Secteur UGa**

Les réseaux communs et les raccordements individuels sont exigés en souterrain ou masqués en façade. Chaque ménage devra pouvoir accéder aisément à des prises individuelles. A défaut elles pourront être regroupées à condition d'être placées de telle façon que les caravanes ne soient pas obligées de se positionner dans une trop grande promiscuité.

## **Secteur UGb**

Des bornes d'alimentation électrique collectives et sécurisées devront être mises à disposition des usagers.

### **ARTICLE UG5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

#### **Secteur UGa uniquement**

Chaque emplacement doit permettre d'assurer le stationnement d'une caravane, de son véhicule et le cas échéant de sa remorque. Sa superficie sera suffisante pour permettre l'existence d'espaces privatifs et le respect des règles de sécurité.

La superficie privative moyenne par emplacement ne doit pas être inférieure à 75m<sup>2</sup>, hors espaces collectifs et circulations internes à l'aire d'accueil.

#### **Secteur UGb :**

Le terrain devra disposer d'un sol stabilisé adapté à la saison de son utilisation, porteur et carrossable en cas d'intempérie. Sa pente devra permettre un stationnement sécurisé des caravanes.

### **ARTICLE UG6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Secteur UGa uniquement**

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20241219-273_24-DE Date de télétransmission : 31/12/2024 Date de réception préfecture : 31/12/2024
---

En bordure de la RD 940, les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 75m par rapport à l'axe de la voie.

Le long des autres voies, les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 5m par rapport à l'alignement de la voie.

**ARTICLE UG7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Secteur UGa uniquement**

Une distance minimale de 1,50m est exigée entre les constructions ou installations et les limites séparatives.

**ARTICLE UG8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

**ARTICLE UG9 – EMPRISE AU SOL**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

**ARTICLE UG10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

**ARTICLE UG11 – ASPECT EXTERIEUR**

**Secteur UGa**

**Généralités**

Les règles s'appliquent à toute construction nouvelle, réhabilitation, réfection, restauration et extension.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les constructions pourront faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

**Implantation**

Les constructions et installations s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce ou traités en terrasse, végétalisés ou avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal ou des murets de pierres naturelles.

**Toitures**

Les matériaux suivants ou ceux présentant un aspect similaire ne sont pas autorisés : matériaux de couverture à pose losangée, les plaques en fibro-ciment non teinté, les tôles galvanisées et les matériaux de couleur noir ou gris bleu très soutenu (excepté pour les éléments de type capteurs).

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20241219-273\_24-DE  
Date de télétransmission : 31/12/2024  
Date de réception préfecture : 31/12/2024



Si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire en toiture ou en façade l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, végétalisation etc., leur intégration à l'architecture du bâti devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

### **Facades**

La finition des enduits sera en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas employés nus.

Les couleurs des matériaux visibles entrant dans la composition des façades des constructions seront choisies dans le nuancier en vigueur annexé au présent document.

Les parties visibles des menuiseries et des contrevents entrant dans la composition des façades seront d'un ton évitant les couleurs vives.

### **Clôtures**

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative, devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement et être compatibles avec l'aspect général du site. Elles seront constituées soit par des haies vives de forme et d'essences locales, soit par des grilles ou grillages, soit par l'association des deux.

En limite de zone naturelle (N) ou agricole (A), elles comprendront obligatoirement une haie vive composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,60 m.

### **Secteur UGb**

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative, devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement et être compatibles avec l'aspect général du site. Elles seront constituées de haies vives de forme et d'essences locales, et pourront être associée par des grilles ou grillages

En limite de zone naturelle (N) ou agricole (A), elles comprendront une haie vive composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage noyé dans la haie

### **ARTICLE UG12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

L'aménageur est tenu de prévoir sur son terrain, en dehors des voies publiques, les surfaces de stationnement correspondant aux besoins engendrés par les gens du voyage.

### **ARTICLE UG13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP**

-----

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Zone urbaine à vocation résidentielle mais aussi dotée d'un certain nombre d'équipements et commerces. Elle se compose exclusivement d'immeubles collectifs et sa forme urbaine est fortement marquée par le boulevard urbain qui la traverse.

Elle est en partie couverte par le périmètre de protection des Monuments Historiques et affectée par la servitude d'alignement du bâti le long de certaines voies.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

- les constructions à usage industriel
- les bâtiments à usage agricole ou forestier
- les installations classées susceptibles d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharge de réseaux ...)
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping et terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les habitations légères de loisirs
- les carrières
- les dépôts permanents sans utilisation (type décharge sauvage de ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets divers)
- toutes les lignes aériennes de quelque nature que ce soit ainsi que tout branchement aérosouterrain.

#### **ARTICLE UP 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les extensions mineures d'installations classées existantes, dans une limite de 20% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent règlement, et les installations classées nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité urbaine (laverie, boulangerie, droguerie, etc...) et que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- les constructions liées aux activités commerciales, artisanales et de bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité et la tranquillité des lieux.
- Les dépôts divers liés aux activités existantes à condition qu'ils ne créent pas de nuisances à l'environnement immédiat.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur intégration satisfaisante au site.

### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20241219-273_24-DE Date de télétransmission : 31/12/2024 Date de réception préfecture : 31/12/2024
---

### **ARTICLE UP 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc...

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

Les réseaux divers exclusivement souterrains (assainissement, eau, électricité, gaz, téléphone, éclairage public) seront implantés de préférence dans l'emprise des voiries ou des circulations réservées aux piétons.

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux chargées polluantes au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Dans ce cas, des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris les eaux utilisées pour l'extinction d'un sinistre et d'éviter leur rejet soit au milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

##### Eaux pluviales :

Toute construction devra être raccordée au réseau public, s'il existe.

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées, ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

### **ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Toutefois, des conditions différentes d'implantation pourront être acceptées ou imposées :

- 1 - dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment existant
- 2 - pour tenir compte de l'existence sur des parcelles voisines de bâtiments implantés différemment
- 3 - dans le cas de lotissements ou d'opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée.

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20241219-273_24-DE Date de télétransmission : 31/12/2024 Date de réception préfecture : 31/12/2024
---

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

La distance entre les nouvelles constructions et la limite séparative, au point le plus proche de celle-ci, doit être d'au moins 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est admise à l'intérieur d'une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue.

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

Il n'est pas prévu de règle de prospect pour les constructions situées sur un même fond.

Toutefois, les vues directes ne seront jamais inférieures à 8 m.

Cette disposition pourra être adaptée dans le cas d'opérations groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée.

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

L'emprise au sol totale des bâtiments édifiés en superstructure ne dépassera pas 30 % de la surface de chaque secteur.

Toutefois, ne sont pas comprises dans ces proportions les constructions à un seul niveau au-dessus du sol naturel dont la couverture sera réalisée en terrasse accessible au public et traitée en espace vert.

## **ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 24 mètres.

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect et de formes urbaines, il pourra être imposé que la hauteur de bâtiments à construire s'harmonise avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE UP11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Généralités**

Les règles s'appliquent à toute construction nouvelle, réhabilitation, réfection, restauration et extension.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti. Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le projet devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration du site urbain, etc., afin d'établir les règles d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Les constructions pourront faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, elles 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.

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20241219-273_24-DE Date de télétransmission : 31/12/2024 Date de réception préfecture : 31/12/2024
---

Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif pourront faire l'objet de prescriptions différentes.

Les constructions devront respecter les règles suivantes :

### **Toitures**

La forme des toitures et le matériau de couverture seront cohérents et en harmonie avec l'architecture de chaque immeuble.

Quand cela est techniquement possible, les toitures auront un faîtage parallèle à l'axe de la voie le long de laquelle est implantée la construction.

La pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 30°, excepté en cas de difficultés techniques rencontrées à l'occasion d'extension ou pour des bâtiments annexes non destinés à l'habitation.

Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

Les matériaux utilisés auront l'aspect, la texture et la couleur des matériaux traditionnels tels que l'ardoise naturelle de format rectangulaire et la tuile plate ou mécanique rouge.

Les matériaux suivants ou ceux présentant un aspect similaire ne sont pas autorisés : matériaux de couverture à pose losangée, les plaques en fibro-ciment non teinté, les tôles galvanisées et les matériaux de couleur noir ou gris bleu très soutenu (excepté pour les éléments de type capteurs).

Si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire en toiture ou en façade l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, végétalisation etc., leur intégration à l'architecture du bâti devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

### **Les façades**

La finition des enduits sera en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas employés nus,

Les couleurs des matériaux visibles entrant dans la composition des façades des constructions seront choisies dans le nuancier en vigueur annexé au présent document. Certains bâtiments d'angle de rue ou formant des repères visuels dans le paysage urbain pourront tolérer des tons légèrement plus soutenus.

Les parties visibles des menuiseries et des contrevents entrant dans la composition des façades, à l'exception des devantures commerciales, seront d'un ton évitant les couleurs vives.

### **Constructions à usage d'activités, commerces**

L'aménagement des commerces au sein d'un bâtiment existant devra s'intégrer harmonieusement à son architecture et respecter la composition de la façade.

Les constructions isolées devront s'intégrer harmonieusement aux bâtiments voisins et aux caractéristiques dominantes de la rue. Elles devront présenter des volumes simples, limiter le nombre de matériaux à 3, choisir dans le nuancier en vigueur les teintes s'harmonisant le mieux au bâti voisin et réserver l'utilisation de couleurs vives aux éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.

### **Les clôtures**

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être en cohérence avec l'architecture du bâtiment..

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées, soit par des haies vives composées d'essences locales, soit par des grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,60 m.

D'autres modes de clôtures pourront exceptionnellement être autorisés pour répondre à des obligations résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle.

## **ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il est exigé :

1° - pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette (SHON) de construction avec au minimum 1 place par logement, excepté pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat pour lesquels cette règle ne s'applique pas.

2° - pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) de l'immeuble.

3° - pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 50 places de stationnement pour 100 lits.

4° - pour les établissements commerciaux :

a) commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) de l'établissement.

b) hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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

5° - pour les établissements d'enseignement :

a) établissements du premier degré : 1 place de stationnement par classe

b) établissements du deuxième degré : 2 places de stationnement par classe

6° - modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, peu éloigné du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

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

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement les surfaces libres en bordure de voie devront être traitées en espaces verts.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les plantations effectuées sur les espaces libres, aires de stationnement ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle.

Les arbres existants d'un diamètre égal ou supérieur à 0,25 m devront être conservés chaque fois que cela sera possible. Une modification de l'implantation des constructions projetées pourra être imposée afin de préserver les sujets les plus intéressants.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT**

-----

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Zone urbaine réservée aux activités touristiques, de sports ou de loisirs.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdites toutes constructions et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et notamment :

- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole ou forestier,
- les lotissements à usage d'activités artisanales et commerciales
- le stationnement isolé des caravanes en dehors des emplacements prévus à cet effet,
- les carrières
- les dépôts permanents sans utilisation (type décharge sauvage de ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets divers)

#### **ARTICLE UT 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées à l'exercice des activités autorisées dans la zone (direction, gardiennage ...),
- les constructions à usage de commerce et d'artisanat sous réserve d'être liées à la mise en valeur de l'activité touristique,
- les dépôts liés aux activités autorisées sous réserve qu'ils ne créent pas de nuisances à l'environnement immédiat,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur intégration satisfaisante au site.

### **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UT 3 – ACCES ET VOIRIE**

Tout accès ou voirie doit être adapté aux usages qu'il supporte ou aux installations et constructions qu'il dessert dans des conditions de sécurité optimale et de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain à plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies de desserte doivent être suffisamment larges (6 à 10 mètres) pour permettre des manœuvres sans difficulté.

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20241219-273_24-DE Date de télétransmission : 31/12/2024 Date de réception préfecture : 31/12/2024
---



Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE UT 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Eau potable**

Toute construction d'hébergement ou d'habitation, établissement recevant du public et autre construction ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine soit avec des usages à but sanitaire doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **Assainissement**

###### Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux chargées polluantes au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Dans ce cas, des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris les eaux utilisées pour l'extinction d'un sinistre et d'éviter leur rejet soit au milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

###### Eaux pluviales :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public, s'il existe.

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées, ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

##### **Réseaux divers**

Les réseaux communs et les raccordements individuels sont exigés en souterrain ou masqués en façade.

#### **ARTICLE UT 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

#### **ARTICLE UT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En bordure de la RD 940, les constructions et installations devront s'implanter à une distance minimale de 75m par rapport à l'axe de la voie.

Le long des autres voies, les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 5m par rapport à l'alignement de la voie.

Toutefois, des conditions différentes d'implantation pourront être acceptées ou imposées :

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20241219-273_24-DE Date de télétransmission : 31/12/2024 Date de réception préfecture : 31/12/2024
---

- lorsque la topographie des lieux l'impose,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant
- pour tenir compte de l'existence sur des parcelles voisines de bâtiments implantés différemment
- dans le cas de lotissements ou de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée par la commune.
- lorsque des conditions techniques l'impose.

#### **ARTICLE UT7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance entre les nouvelles constructions et la limite séparative, au point le plus proche de celle-ci, doit être d'au moins 3 mètres.

Cependant des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas où le respect du recul imposé conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti ou naturel environnant.

#### **ARTICLE UT 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1 - Lorsque le projet ne concerne qu'une construction, l'implantation par rapport au bâtiment existant doit être réalisée de telle sorte que la distance les séparant doit être au moins égale à la hauteur de la construction projetée.

2 - Lorsque le projet concerne deux bâtiments non contigus, ils doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions.

Ces distances ne peuvent être inférieures à 4 m sauf justification technique particulière.

Elles sont réduites de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies vitrées éclairant des pièces principales.

#### **ARTICLE UT9 – EMPRISE AU SOL**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

#### **ARTICLE UT10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres, hauteur mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus)

#### **ARTICLE UT11 – ASPECT EXTERIEUR**

##### **Généralités**

Les règles s'appliquent à toute construction ou installation nouvelle, réhabilitation, réfection, restauration et extension.

D'une façon générale, les constructions et installations doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti. Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le projet devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration du site dans lequel il s'insère, etc., afin d'établir les règles d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

Les constructions et installations pourront faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif pourront faire l'objet de prescriptions différentes.

Les constructions devront respecter les règles suivantes :

### **Implantation**

Les constructions et installations s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce ou traités en terrasse, végétalisés ou avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal ou des murets de pierres naturelles.

### **Matériaux / Couleurs**

La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 30°. Toutefois, les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

L'ensemble des façades devront être traitées de façon à obtenir une harmonie architecturale et une cohérence tant dans l'emploi des matériaux, des couleurs que des formes.

Si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire en toiture ou en façade l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, végétalisation etc., leur intégration à l'architecture du bâti devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas employés nus.

Les couleurs des matériaux visibles entrant dans la composition des façades et des toitures seront choisies dans le nuancier en vigueur annexé au présent document.

Les parties visibles des menuiseries et des contrevents entrant dans la composition des façades seront d'un ton évitant les couleurs vives.

### **Clôtures**

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative, devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement et être compatibles avec l'aspect général du site. Elles seront constituées soit par des haies vives de forme et d'essences locales, soit par des grilles ou grillages, soit par l'association des deux.

En limite de zone naturelle (N) ou agricole (A), elles comprendront obligatoirement une haie vive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,60 m.

D'autres modes de clôtures pourront exceptionnellement être autorisés pour répondre à des obligations résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle.

## **ARTICLE UT 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il est exigé :

1°- pour les hébergements collectifs : 1 place de stationnement pour 3 lits,

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20241219-273_24-DE Date de télétransmission : 31/12/2024 Date de réception préfecture : 31/12/2024
---

2° - pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant,

3° - pour les constructions à usage d'habitation: 2 places de stationnement par logement sur la propriété. Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'1 place par logement.

4° - pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) de l'établissement.

5° - modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, peu éloigné du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

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

Les surfaces libres devront être traitées en espaces verts. Les plantations effectuées sur ces espaces, aires de stationnement ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle.

Les arbres existants d'un diamètre égal ou supérieur à 0,25 m devront être conservés chaque fois que cela sera possible. Une modification de l'implantation des constructions projetées pourra être imposée afin de préserver les sujets les plus intéressants.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UT 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

-----

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone urbaine réservée à l'implantation d'activités de toute nature.

Cette zone comprend :

- un secteur U1a, à vocation plus restreinte et réservé aux activités industrielles et de stockage; il correspond au Parc Industriel de l'Agglomération de Guéret (PIAG),

Les secteurs délimités au plan de zonage sont affectés par le bruit de la RN145.

La zone est soumise aux contraintes liées à l'existence de risques technologiques résultant de l'activité des établissements PICOTY.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

- les constructions à usage d'habitation et de bureau à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les bâtiments à usage agricole ou forestier,
- les constructions et équipements à usage sportif à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les carrières.

De plus sont interdits dans le secteur U1a : les constructions artisanales et commerciales.

D'autre part, dans les secteurs affectés par le risque technologique autour des établissements PICOTY (différentes zones repérées au plan de zonage), sont interdites :

- en zone 1, toute nouvelle construction à l'exception des installations industrielles directement liées à l'activité à l'origine des risques ;
- en zone 2, toute nouvelle construction à l'exception de celles autorisées en zone 1, des aménagements et extensions d'installations existantes et des nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de l'activité.
- en zone 3, toute nouvelle construction à l'exception de celles autorisées en zones 1 et 2 et de celles ne nécessitant pas de présence humaine habituelle ainsi que l'aménagement et l'extension de constructions existantes.

## **ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation et de bureau sous réserve qu'elles soient liées à l'exercice des activités autorisées dans la zone.
  - Les constructions et installations sportives sous réserve qu'elles soient créées à l'usage des personnels exerçant leur activité dans cette zone.
  - Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules sous réserve d'être nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans la zone et à condition que leur insertion au site soit satisfaisante.
  - Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les installations classées sous réserve des dispositions définies par les textes en vigueur.
- De plus dans le secteur UIa sont autorisées les constructions et installations commerciales à condition qu'elles correspondent à une activité de « commerce de gros » (constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle).

D'autre part, dans les secteurs affectés par le risque technologique autour des établissements PICOTY (zone 4 repérée au plan de zonage), sont autorisées les nouvelles constructions de toute destination à condition de justifier, par une étude, la résistance des bâtiments aux effets de surpression auxquels ils pourraient être soumis en cas d'accident.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **Accès**

- 1- 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 les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2- Un seul accès au domaine public sera autorisé sauf justifications particulières. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc. ... Elles doivent être adaptées aux besoins de l'opération et à la configuration du terrain.
- 3- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 4- Chaque futur propriétaire aura à sa charge les aménagements nécessaires aux raccordements de son projet au domaine public.
- 5- Mesures de sécurité des accès à chaque propriété : Au droit de chaque entrée principale, chaque propriétaire sera tenu d'aménager un recul entre la limite du domaine public et son portail, adapté à la fréquentation du site, afin que le stationnement d'un véhicule n'entrave pas la circulation sur la voie publique.

#### **Voirie**

- 1- Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.
- 2- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- 3- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20241219-273_24-DE Date de télétransmission : 31/12/2024 Date de réception préfecture : 31/12/2024
---

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

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

Lorsqu'un réseau d'eau industrielle existe, toute nouvelle construction a obligation de se raccorder à celui-ci pour les usages non nobles (arrosage, lavage, process industriel...).

### **3 - Assainissement**

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant le règlement du service d'assainissement.

L'évacuation des eaux chargées polluantes au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Dans ce cas, des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris les eaux utilisées pour l'extinction d'un sinistre et d'éviter leur rejet au milieu naturel ou dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

#### Eaux pluviales.

Toute construction devra être raccordée au réseau public.

L'aménagement de la parcelle devra limiter l'imperméabilisation des sols selon les textes règlementaires et préfectoraux en vigueur. Les eaux pluviales seront dans la mesure du possible réutilisées, ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Des dispositifs de rétention pourront être exigés pour tenir compte de la capacité et des contraintes du réseau public. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Si un réseau de collecte des eaux pluviales issues des toitures des bâtiments existe, toute nouvelle construction devra s'y raccorder.

#### Réseaux divers

Le raccordement aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion ou fluides divers, est exigé en souterrain ou à défaut masqué en façade sans survol du domaine public ou privé. Le recours aux énergies renouvelables est possible sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'il ne génère pas de nuisances pour le voisinage.

#### Energies renouvelables

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques, ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable est admise.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

## **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions et installations seront édifiées en retrait de 10 m de l'alignement des autres voies publiques - distance ramenée à 5 m pour les constructions à usage d'habitation et de bureau.

Ces reculs ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20241219-273_24-DE Date de télétransmission : 31/12/2024 Date de réception préfecture : 31/12/2024
---

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

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, toiture, pignons non compris, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 m et à 10m des cours d'eau.

La construction de bâtiments joignant la limite séparative peut être admise pour des extensions ou des constructions de faible importance, à condition que la défense incendie de l'ensemble des constructions puisse être assurée dans les conditions exigées par la réglementation en vigueur.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 m.

### **ARTICLE UI 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

### **ARTICLE UI10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

### **ARTICLE UI 11- ASPECT EXTERIEUR**

#### **Généralités**

Les constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les constructions à usage d'habitation et de bureaux, définies à l'article UI2, doivent présenter une typologie architecturale en harmonie avec le bâtiment dominant à usage d'activités dont elles dépendent.

Les façades et toitures doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Les imitations de matériaux sont interdites. Les murs destinés à être enduits doivent l'être.

Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres, les bennes réservées à la collecte sélective des déchets doivent être intégrés dans un élément technique prévu à cet effet, soit :

- par un muret s'intégrant à la composition architecturale d'ensemble,
- par un système s'intégrant à la clôture,
- par un écran végétal.

Si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire, en toiture ou en façade, l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, végétalisation etc... leur intégration à l'architecture du bâti et leur insertion dans l'environnement devront faire l'objet d'un soin tout particulier.

#### **Implantation**

Les constructions et installations s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce et seront végétalisés.

#### **Volume**

Les bâtiments seront issus de volumes simples.

Toutes surélévations, blocs techniques, aérations, conduites de cheminées devront être intégrés dans un traitement architectural de la toiture et être en harmonie avec la teinte du bâtiment

Date de réception en préfecture  
023-200034825-20241219-273\_24-DE  
Date de télétransmission : 31/12/2024  
Date de réception préfecture : 31/12/2024



## **Matériaux / Couleurs**

L'ensemble des façades devront être traitées de façon à obtenir une harmonie architecturale et une cohérence tant dans l'emploi des matériaux, des couleurs que des formes.

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sera limité à 3 dans un souci de cohérence. Le projet architectural pourra privilégier la pierre, l'acier, le verre, les bétons ou les enduits teintés, en finitions talochés, brossés ou grattés.

Les revêtements bois sont autorisés s'ils n'ont pas pour finalité de présenter une architecture étrangère à l'architecture locale de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les matériaux d'aspect similaires au bardeau d'asphalte et à la tôle ondulée sont interdits.

Pour les menuiseries extérieures, tous les matériaux (bois, plastique, acier, aluminium) sont admis dans la mesure où ils sont peints, laqués ou teintés dans la masse et où ils s'intègrent à l'architecture générale des bâtiments.

La couleur des matériaux visibles entrant dans la composition des façades et des toitures devra être conforme aux prescriptions du nuancier joint au présent document.

Le nombre total de teintes apparentes est limité à 4 qui devront préserver une harmonie générale.

On privilégiera les teintes sombres et exclura le blanc et les couleurs trop claires. L'emploi de couleurs vives ou claires ne sera autorisé que sur des éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.

## **Enseignes**

La publicité, les enseignes et pré-enseignes seront soumises à la réglementation nationale : loi n° 79.1150, du 29 décembre 1979 et décret n° 80.923, du 21 nov. 1980.

Les enseignes seront apposées sur le 1/3 supérieur de la façade ou du pignon des bâtiments à raison d'une enseigne en façade principale (1,50m de hauteur maxi) et de deux enseignes de taille plus modeste apposées latéralement (hauteur inférieure à 1m). Les enseignes devront être accolées aux bâtiments sans jamais dépasser l'égoût.

## **Eclairage**

L'éclairage des bâtiments devra rester discret et observer les règles suivantes :

- les bandeaux lumineux soulignant les formes du bâti sont interdits,
- les caissons lumineux ainsi que les lettres en éclairage néons sont interdits,
- l'éclairage direct ou indirect des enseignes sera réalisé par appliques ou par projecteurs au sol,
- l'intensité des sources lumineuses ne devra pas être plus importante que l'éclairage des voies mais s'intégrer à la luminosité générale.

## **Clôtures**

Les clôtures doivent, par leur aspect, leur nature, leurs couleurs et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement et être compatibles avec l'architecture des bâtiments principaux.

Les propriétés seront clôturées sur tous leurs côtés.

La hauteur hors sol des clôtures sera de 2,00m.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives, peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, soit par des grillages, comportant ou non un mur bahut (hauteur du mur limitée à 0,80m).

Les grillages auront une maille rectangulaire de 50mm x ht 200 mm, de couleur acier galvanisé ou gris RAL 7035. Les grillages seront obligatoirement rigides en façade sur rue et pourront être en grillage souple de même maille pour les autres cotés.

Seuls les abords immédiats de l'entrée de chaque parcelle (soit sur 10ml de part et d'autre du portail) pourront déroger à cette règle. Les aménagements intégreront la signalétique propre à chaque entité, à partir d'éléments maçonnés en relation avec l'architecture des bâtiments.

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20241219-273\_24-DE  
Date de télétransmission : 31/12/2024  
Date de réception préfecture : 31/12/2024

## **ARTICLE UI12- STATIONNEMENT**

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

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement différentes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, les véhicules du personnel d'autre part, à raison d'une place de stationnement pour 1 emploi présent effectivement sur le site.

La voirie interne et les parkings ne devront pas être éclairés par des dispositifs installés sur les bâtiments. Les espaces dédiés au stationnement des véhicules légers pour le personnel et les visiteurs seront traités en matériaux perméables et plantés au moins d'1 arbre tige (force 14/16) pour 4 stationnements.

Des dispositifs de stationnement couvert pour les deux-roues, motorisés ou non, sont exigés à raison d'au minimum 1 place pour 10 emplois et devront être intégrés au plus près du bâti. En cas d'impossibilité, ils devront s'intégrer à la composition générale des espaces extérieurs. Si d'autres espaces de stationnement pour deux-roues sont créés à l'air libre, ils devront être traités en matériaux perméables.

## **ARTICLE UI13- ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Les espaces non utilisés pour les constructions, la circulation et le stationnement devront être traités en espaces verts afin de respecter le taux d'imperméabilisation de la parcelle.

Les dépôts à l'air libre doivent être stockés de manière organisée et masqués par un rideau de végétation formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les plantations effectuées sur les espaces libres, aires de stationnement ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle.

Les essences employées seront choisies parmi la palette végétale suivante, les structures composées utiliseront un mélange de 3 essences minimum dont 1 persistante :

- Fusain d'europe (euonymus europeaeus),
- Viorne lantane et boule de neige (viburnum lantana et opulus),
- Aubépine (crataegus laevigata),
- Prunellier (prunus spinosa),
- Houx (ilex aquifolium),
- Osmanthe (osmanthus heterophyllus),
- Cornouiller sanguin (cornus sanguinea),
- Noisetier (corylus avellana),
- Erable champêtre (acer campestre),
- Charme commun (carpinus betulus)
- Chêne,
- Châtaignier
- Erable
- Tilleul.

Les arbres existants d'un diamètre égal ou supérieur à 0,25 m devront être conservés chaque fois que cela sera possible. Une modification de l'implantation des constructions projetées pourra être imposée afin de préserver les sujets les plus intéressants.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 2.

Le dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20241219-273_24-DE Date de télétransmission : 31/12/2024 Date de réception préfecture : 31/12/2024
---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

-----

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone urbaine réservée à l'implantation d'activités à usage artisanal, commercial, tertiaire ou de stockage.

Les secteurs délimités au plan de zonage sont affectés par le bruit de la RN145 et de la RD 940.

La zone est soumise aux contraintes liées à l'existence de risques technologiques résultant de l'activité des établissements PICOTY.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les bâtiments à usage agricole ou forestier,
- les constructions et équipements à usage sportif à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les carrières.

D'autre part, dans les secteurs affectés par le risque technologique autour des établissements PICOTY (différentes zones repérées au plan de zonage), sont interdites :

- en zone 1, toute nouvelle construction à l'exception des installations industrielles directement liées à l'activité à l'origine des risques ;
- en zone 2, toute nouvelle construction à l'exception de celles autorisées en zone 1, des aménagements et extensions d'installations existantes et des nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de l'activité.
- En zone 3, toute nouvelle construction à l'exception de celles autorisées en zones 1 et 2 et de celles ne nécessitant pas de présence humaine habituelle ainsi que l'aménagement et l'extension de constructions existantes.

#### ARTICLE UJ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées à l'exercice des activités autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations sportives sous réserve qu'elles soient créées à l'usage des personnels exerçant leur activité dans cette zone

- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules sous réserve d'être nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans la zone et à condition que leur insertion au site soit satisfaisante.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées sous réserve des dispositions définies par les textes en vigueur.

De plus dans les secteurs affectés par le risque technologique autour des établissements PICOTY (zone 4 repérée au plan de zonage), sont autorisées les nouvelles constructions de toute destination à condition de justifier, par une étude, la résistance des bâtiments aux effets de surpression auxquels ils pourraient être soumis en cas d'accident.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **Accès**

- 6- 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 les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 7- Un seul accès au domaine public sera autorisé sauf justifications particulières. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc. ... Elles doivent être adaptées aux besoins de l'opération et à la configuration du terrain.
- 8- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 9- Chaque futur propriétaire aura à sa charge les aménagements nécessaires aux raccordements de son projet au domaine public.
- 10- Mesures de sécurité des accès à chaque propriété : Au droit de chaque entrée principale, chaque propriétaire sera tenu d'aménager un recul entre la limite du domaine public et son portail, adapté à la fréquentation du site, afin que le stationnement d'un véhicule n'entrave pas la circulation sur la voie publique.
- 11- L'accès aux parcelles à partir de la RD 940 et de la RN 145 (2 x 2 voies) est interdit

#### **Voirie**

- 4- Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.
- 5- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- 6- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

Lorsqu'un réseau d'eau industrielle existe, toute nouvelle construction a obligation de se raccorder à celui-ci pour les usages non nobles (arrosage, lavage, process industriel...).

### **3 - Assainissement**

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant le règlement du service d'assainissement.

L'évacuation des eaux chargées polluantes au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Dans ce cas, des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris les eaux utilisées pour l'extinction d'un sinistre et d'éviter leur rejet au milieu naturel ou dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

#### Eaux pluviales.

Toute construction devra être raccordée au réseau public.

L'aménagement de la parcelle doit limiter l'imperméabilisation des sols selon les textes règlementaires et préfectoraux en vigueur. Les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées, ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Des dispositifs de rétention pourront être exigés pour tenir compte de la capacité et des contraintes du réseau public. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Si un réseau de collecte des eaux pluviales issues des toitures des bâtiments existe, toute nouvelle construction devra s'y raccorder.

#### Réseaux divers

Le raccordement aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion ou fluides divers, est exigé en souterrain ou à défaut masqué en façade sans survol du domaine public ou privé. Le recours aux énergies renouvelables est possible sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'il ne génère pas de nuisances pour le voisinage.

#### Energies renouvelables

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques, ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable est admise.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

### **ARTICLE UJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions et installations seront édifiées en retrait de :

- 35 m de l'axe de la RN 145 et de la RD 940 - distance portée à 50 m pour les constructions à usage d'habitation ;
- 10 m de l'alignement des voies départementales
- 10 m de l'alignement des autres voies publiques - distance ramenée à 5 m pour les constructions à usage d'habitation et de bureau.

Ces reculs ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

023-200034823-20241219-273\_24-DE  
Date de télétransmission : 31/12/2024  
Date de réception préfecture : 31/12/2024

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, toiture, pignons non compris, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 m et à 10m des cours d'eau.

La construction de bâtiments joignant la limite séparative peut être admise pour des extensions ou des constructions de faible importance, à condition que la défense incendie de l'ensemble des constructions puisse être assurée dans les conditions exigées par la réglementation en vigueur.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 m.

### **ARTICLE UJ 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

### **ARTICLE UJ10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres, hauteur mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus)

### **ARTICLE UJ 11- ASPECT EXTERIEUR**

#### **Généralités**

Les constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les constructions à usage d'habitation, définies à l'article UJ2, doivent présenter une typologie architecturale en harmonie avec le bâtiment dominant à usage d'activités dont elles dépendent.

Les façades et toitures doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Les imitations de matériaux sont interdites. Les murs destinés à être enduits doivent l'être.

Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres, les bennes réservées à la collecte sélective des déchets doivent être intégrés dans un élément technique prévu à cet effet, soit :

- par un muret s'intégrant à la composition architecturale d'ensemble,
- par un système s'intégrant à la clôture,
- par un écran végétal.

Si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire, en toiture ou en façade, l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, végétalisation etc... leur intégration à l'architecture du bâti et leur insertion dans l'environnement devront faire l'objet d'un soin tout particulier.

#### **Implantation**

Les constructions et installations s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce et seront végétalisés.

#### **Volume**

Les bâtiments seront issus de volumes simples.

Toutes surélévations, blocs techniques, aérations, conduites de cheminées ... ne devront pas apparaître en saillie indépendante et isolée. Ces éléments devront être intégrés dans un traitement architectural de la toiture et être en harmonie avec la teinte du bâtiment.

#### **Matériaux / Couleurs**

L'ensemble des façades devront être traitées de façon à obtenir une harmonie architecturale et une cohérence tant dans l'emploi des matériaux, des couleurs que des formes.

Dans un souci de cohérence, le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sera limité à 4. Le projet architectural pourra privilégier la pierre, l'acier, le verre, les bétons ou les enduits teintés, en finitions talochés, brossés ou grattés.

Les revêtements bois sont autorisés s'ils n'ont pas pour finalité de présenter une architecture étrangère à l'architecture locale de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les matériaux d'aspect similaires au bardeau d'asphalte et à la tôle ondulée sont interdits.

Pour les menuiseries extérieures, tous les matériaux (bois, plastique, acier, aluminium) sont admis dans la mesure où ils sont peints, laqués ou teintés dans la masse et où ils s'intègrent à l'architecture générale des bâtiments.

La couleur des matériaux visibles entrant dans la composition des façades et des toitures devra être conforme aux prescriptions du nuancier joint au présent document.

Le nombre total de teintes apparentes est limité à 4 soit dans le même ton soit dans des teintes complémentaires afin de préserver une harmonie générale.

On exclura le blanc et les couleurs trop claires. L'emploi de couleurs vives ou claires ne sera autorisé que sur des éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.

### **Enseignes**

La publicité, les enseignes et pré-enseignes seront soumises à la réglementation nationale : loi n°79.1150, du 29 décembre 1979 et décret n°80.923, du 21 nov. 1980.

Les enseignes seront apposées sur le 1/3 supérieur de la façade ou du pignon des bâtiments à raison d'une enseigne en façade principale (1,50 m de hauteur maxi) et de deux enseignes de taille plus modeste apposées latéralement (hauteur inférieure à 1 m). Les enseignes devront être accolées aux bâtiments sans jamais dépasser l'égout.

### **Eclairage**

L'éclairage des bâtiments devra rester discret et observer les règles suivantes :

- les bandeaux lumineux soulignant les formes du bâti sont interdits,
- les caissons lumineux ainsi que les lettres en éclairage néons sont interdits,
- l'éclairage direct ou indirect des enseignes sera réalisé par appliques ou par projecteurs au sol,
- l'intensité des sources lumineuses ne devra pas être plus importante que l'éclairage des voies mais s'intégrer à la luminosité générale.

### **Clôtures**

Les clôtures doivent par leur aspect, leur nature, leurs couleurs et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement et être compatibles avec l'architecture des bâtiments principaux.

Les propriétés seront clôturées sur tous leurs côtés.

La hauteur hors sol des clôtures atteindra au maximum 2,00m.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives, peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, soit par des grillages, comportant ou non un mur bahut (hauteur du mur limitée à 0,80m).

Les grillages auront une maille rectangulaire de 50mm x ht 200 mm, de couleur acier galvanisé ou gris RAL 7035. Les grillages seront obligatoirement rigides en façade sur rue et pourront être en grillage souple de même maille pour les autres cotés.

Seuls les abords immédiats de l'entrée de chaque parcelle (soit sur 10 ml de part et d'autre du portail) pourront déroger à cette règle. Ces aménagements intégreront la signalétique propre à chaque entité, à partir d'éléments maçonnés en relation avec l'architecture des bâtiments.

## **ARTICLE UJ12- STATIONNEMENT**

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

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement différentes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, les véhicules du personnel d'autre part, à raison d'une place de stationnement pour 1 emploi présent effectivement sur le site.

La voirie interne et les parkings ne devront pas être éclairés par des dispositifs installés sur les bâtiments. Les espaces dédiés au stationnement des véhicules légers pour le personnel et les visiteurs seront traités en matériaux perméables et plantés au moins d'1 arbre tige (force 14/16) pour 4 stationnements.

Des dispositifs de stationnement couvert pour les deux-roues, motorisés ou non, sont exigés à raison d'au minimum 1 place pour 10 emplois et devront être intégrés au plus près du bâti. En cas d'impossibilité, ils devront s'intégrer à la composition générale des espaces extérieurs. Si d'autres espaces de stationnement pour deux-roues sont créés à l'air libre, ils devront être traités en matériaux perméables.

## **ARTICLE UJ13- ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Les espaces non utilisés pour les constructions, la circulation et le stationnement devront être traités en espaces verts afin de respecter le taux d'imperméabilisation de la parcelle.

Les dépôts à l'air libre doivent être stockés de manière organisée et masqués par un rideau de végétation formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives. Toutefois ils sont interdits en façade de la RD 940, de la RN 145 et de la voie latérale entre le rond-point du Colonel Fabien et la place Pierre de Coubertin.

Les plantations effectuées sur les espaces libres, aires de stationnement ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle.

Les essences employées seront choisies parmi la palette végétale suivante, les structures composées utiliseront un mélange de 3 essences minimums dont 1 persistante :

- Fusain d'europe (euonymus europeaeus),
- Viornes lantane et boule de neige (viburnums lantana et opulus),
- Aubépine (crataegus laevigata),
- Prunellier (prunus spinosa),
- Houx (ilex aquifolium),
- Osmanthe (osmanthus hterophyllus),
- Cornouiller sanguin (cornus sanguinea),
- Noisetier (corylus avellana),
- Erable champêtre (acer campestre),
- Charme commun (carpinus betulus)
- Chêne,
- Châtaignier
- Erable
- Tilleul.

Les arbres existants d'un diamètre égal ou supérieur à 0,25 m devront être conservés chaque fois que cela sera possible. Une modification de l'implantation des constructions projetées pourra être imposée afin de préserver les sujets les plus intéressants.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UJ14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 2.

Le dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20241219-273\_24-DE  
Date de télétransmission : 31/12/2024  
Date de réception en préfecture : 31/12/2024



## TITRE III - LES ZONES A URBANISER

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUd**

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone naturelle peu ou non équipée réservée à une urbanisation future destinée à accueillir des constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services et équipements publics, ou d'intérêt collectif ou général. Elle peut également accueillir des constructions à usage d'habitat, service ou petit commerce à condition d'être liées à sa vocation principale.

Sa densité d'urbanisation est faible laissant une part importante à la végétation assurant ainsi une transition harmonieuse avec l'espace naturel.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire, partiellement ou intégralement, selon les Orientations Particulières d'Aménagement.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie et d'assainissement pourront faire l'objet d'adaptations.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

- les constructions à usage d'habitation, commerce et de bureau à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage industriel et artisanal
- les constructions à usage agricole ou forestier
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping et terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- les installations à l'exception des aires de jeux ou de sports et les aires de stationnement nécessaires à la zone,
- les habitations légères de loisirs
- les carrières
- les dépôts permanents sans utilisation (type décharge sauvage de ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets divers).

### **ARTICLE AUd 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les constructions à usage d'habitat, bureau, service ou petit commerce à condition d'être liées à la vocation principale de la zone.
- Les dépôts divers liés aux activités de la zone à condition qu'ils ne créent pas de nuisances à l'environnement immédiat.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUd 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc.

3 – Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Voirie**

1 – Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

2 – Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3 – Les voies nouvelles seront accompagnées de liaisons douces.

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

Les réseaux devront être obligatoirement enterrés.

Les réseaux qui auraient pour vocation à être rétrocédés au domaine public devront répondre au cahier des charges établi par la Collectivité publique.

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### *Eaux usées :*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées et polluées dans les fossés, caniveaux, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. Les rejets polluants devront faire l'objet d'un pré traitement approprié.

##### *Eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées, ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux seront évacuées dans le réseau collectif prévu à cet effet. Dans ce cas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre sur la parcelle les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Des solutions alternatives à un réseau de canalisations seront toujours recherchées.

#### **Réseaux divers**

Les constructions sont raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion et de fluides divers, dans les conditions fixées par les services concernés. Ces branchements sont exigés en souterrain, ou masqués en façade sans survol du domaine public ou du domaine privé.

**Collecte des ordures ménagères**

Les aménageurs publics ou privés devront intégrer dans leurs plans de composition les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères.

**ARTICLE AUd 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune disposition particulière.

**ARTICLE AUd 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives aboutissant sur les voies, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier jusqu'au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

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

Aucune disposition particulière.

**ARTICLE AUd 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol sera de 60% maximum et comprend la construction ainsi que l'intégralité des surfaces imperméabilisées.

Pourront être décomptés de cette superficie :

- les équipements de collecte et/ou de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement, dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention ayant une fonction d'agrément ...),
- les espaces communs réservés aux équipements et installations d'intérêt général à condition d'être paysagés (transformateur, collecteur de déchets, abri deux-roues ...)

**ARTICLE AUd 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à trois (3) niveaux (R + 2) et ne doit pas excéder 11 mètres.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet des constructions, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**ARTICLE AUd 11 - ASPECT EXTERIEUR****Généralités**

Les règles s'appliquent à toute construction nouvelle, réhabilitation, réfection, restauration et extension.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti. Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le projet devra

s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration du site urbain, etc., afin d'établir les règles d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Les constructions pourront faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront faire l'objet de prescriptions différentes.

Les constructions devront respecter les règles suivantes :

### **Implantation**

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce ou traités en terrasse, végétalisés ou avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal ou des murets de pierres naturelles.

### **Toitures**

La forme des toitures et le matériau de couverture seront cohérents et en harmonie avec l'architecture de chaque bâtiment.

La pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 30 degrés sauf en cas de difficultés techniques rencontrées à l'occasion d'extension de toitures.

Les toitures terrasses sont admises.

Les éléments vitrés à des fins d'architecture bioclimatique sont autorisés en toiture mais les matériaux réfléchissants sont interdits.

### **Façades**

Le nombre de matériaux visibles entrant dans la composition des façades est limité à 3.

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas employés nus.

Les éléments vitrés à des fins d'architecture bioclimatique sont autorisés en façade.

Les couleurs devront s'intégrer harmonieusement au site. Le nombre de couleurs est limité à 4 et à 2 couleurs vives. La couleur « blanc » et les matériaux réfléchissants sont interdits.

### **Clôtures**

Lorsqu'elles seront nécessaires les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être en cohérence avec l'architecture du bâtiment.

En alignement : les clôtures seront constituées soit par des murs pleins, soit par des murs bahut comportant ou non une grille ou claire-voie, doublée ou non de plantations composées d'essences locales.

En limites séparatives : elles pourront être de conception identique ou constituées par des haies vives composées d'essences locales avec ou sans grillage.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,60 mètre en façade, 2 mètres en limite séparative.

Les haies vives, constituant ou doublant les clôtures, seront composées avec des essences variées de feuillus.

D'autres modes de clôtures pourront exceptionnellement être autorisés pour répondre à des obligations résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle.

En limite de zone naturelle (N) et agricole (A), les clôtures seront constituées de haies vives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage noyé dans la haie.

### **ARTICLE AUd 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il est exigé 50 places de stationnement pour 100 lits.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, peu éloigné du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

1 – Les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

2 – Les arbres existants d'un diamètre égal ou supérieur à 0,25 m devront être conservés chaque fois que cela sera possible. Une modification de l'implantation des constructions projetées pourra être imposée afin de préserver les sujets les plus intéressants.

3 – Les zones de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 8 places de stationnement.

4 – Les éléments de paysage repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7 sont à conserver et/ou à mettre en valeur : muret de pierres et haie arborée.

5 – Les plantations effectuées sur les espaces libres, aires de stationnement ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle. Les compositions végétales (haies, bosquets, massifs...) devront utiliser un minimum de 3 essences.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE AUd 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUm**

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone naturelle peu ou non équipée destinée à une urbanisation future organisée à usage d'habitation et/ou à usage de services, de commerces et d'activités artisanales dans une perspective de mixité urbaine.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire partiellement ou intégralement que suivant les orientations d'un plan d'aménagement d'ensemble et selon les Orientations Particulières d'Aménagement.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie et d'assainissement pourront faire l'objet d'adaptations.

La proximité de ces zones avec la RN145 impose des prescriptions particulières. Les secteurs délimités au plan de zonage sont affectés par le bruit de la RN145 et de la RD4 (avenue du Bourbonnais).

Elle concerne le secteur du Petit Bénédice à Bellevue.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole ou forestier
- les installations classées susceptibles d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharge de réseaux ...)
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping et terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- les installations à l'exception des aires de jeux ou de sports et les aires de stationnement nécessaires à la zone,
- les habitations légères de loisirs
- les carrières
- les dépôts permanents sans utilisation (type décharge sauvage de ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets divers).

#### **ARTICLE AUm 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les extensions mineures d'installations classées existantes, dans une limite de 20% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent règlement, et les installations classées nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité urbaine (laverie, boulangerie, droguerie, etc...) et que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- les constructions liées aux activités commerciales, artisanales et de bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité et la tranquillité des lieux.
- Les dépôts divers liés aux activités existantes à condition qu'ils ne créent pas de nuisances à l'environnement immédiat.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et à condition qu'ils ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUm 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc.

3 – Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

4 – Les garages et groupes de garage ainsi que les aires de stationnement de plein air doivent présenter un ou deux accès de 5 mètres de largeur maximum sur la voie publique et n'apporter aucune gêne à la circulation. Cette règle pourra être adaptée en cas de difficulté technique nécessitant un accès supplémentaire.

5 – Aucun accès n'est autorisé sur la RN145.

#### Voirie

1 – Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé (schéma d'organisation des voiries du plan d'aménagement d'ensemble de la zone), de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

La largeur de la plate-forme ne devra pas être inférieure à :

- 4 mètres pour la desserte de deux à quatre logements,
- 8 mètres pour la desserte de cinq logements et plus.

2 – Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3 – Les voies nouvelles seront accompagnées de liaisons douces.

### **ARTICLE AUm 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux devront être obligatoirement enterrés.

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.



L'évacuation des eaux usées non traitées et polluées dans les fossés, caniveaux, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. Leur évacuation au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Dans ce cas, des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris les eaux utilisées pour l'extinction d'un sinistre et d'éviter leur rejet soit au milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

#### Eaux pluviales :

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire.

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées, ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

#### **Réseaux divers**

Les constructions sont raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion et de fluides divers, dans les conditions fixées par les services concernés. Ces branchements sont exigés en souterrain, ou masqués en façade sans survol du domaine public ou du domaine privé.

### **ARTICLE AUm 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

### **ARTICLE AUm 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies principales et de 3 mètres par rapport aux voies secondaires.

Toutefois, des conditions d'implantation différentes pourront être acceptées dans le cadre d'opérations groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée par la commune ou lorsque la topographie des lieux l'impose.

En ce qui concerne les terrains à proximité de la RN 145, le recul est fixé à 50 m pour tous les bâtiments par rapport à l'axe de la voie.

### **ARTICLE AUm 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement, l'implantation en limite séparative est admise.

Au-delà de la bande de 20 mètres, l'implantation en limite séparative est autorisée pour :

- Les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres.
- Les nouvelles constructions qui s'adossent à un bâtiment existant sur une parcelle voisine.
- Les extensions de bâtiments existants implantés en limite séparative.

- Les lotissements et opérations groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée par la commune, sauf en ce qui concerne les limites séparatives extrêmes de l'opération pour lesquelles les dispositions précédentes s'appliquent.

### **ARTICLE AUm 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

### **ARTICLE AUm 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol sera de 50% maximum pour les constructions à usage d'habitation, 60% pour les bâtiments à usage d'activités.

Elle comprend l'ensemble des constructions ainsi que l'intégralité des surfaces imperméabilisées. Le reste de la parcelle devra être traité en espaces verts.

Dans le cadre d'opérations de lotissements ou opérations groupées, faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée par la commune, 10 à 20% de la surface de l'opération doit être traitée en espace vert collectif.

Pourront être décomptés dans cette superficie :

- les équipements de collecte et/ou de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement, dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention ayant une fonction d'agrément ...),
- les espaces communs réservés aux équipements et installations d'intérêt collectif à condition d'être paysagés (transformateur, collecteur de déchets, abri-bus ...)

### **ARTICLE AUm 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 3 niveaux (R+2) pour les constructions à usage d'habitation,
- 3 niveaux (R+2) pour les bâtiments à usage d'activités sans pouvoir excéder 12 mètres.

### **ARTICLE AUm 11 – ASPECT EXTERIEUR**

#### **Généralités**

Les règles s'appliquent à toute construction nouvelle, réhabilitation, réfection, restauration et extension.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti. Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le projet devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration du site urbain, etc., afin d'établir les règles d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Les constructions pourront faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages urbains.

Les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront faire l'objet de prescriptions différentes.

Les constructions devront respecter les règles suivantes :

### **Implantation**

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce ou traités en terrasse, végétalisés ou avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal ou des murets de pierres naturelles.

### **Toitures**

La forme des toitures et le matériau de couverture seront cohérents et en harmonie avec l'architecture de chaque immeuble.

Quand cela est techniquement possible, les toitures auront un faîtage parallèle à l'axe de la voie le long de laquelle est implantée la construction.

La pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 30°, excepté en cas de difficultés techniques rencontrées à l'occasion d'extension ou pour des bâtiments annexes non destinés à l'habitation.

Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone et qu'elles soient végétalisées.

La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas excéder le tiers de la largeur de la façade. Les lucarnes seront plus hautes que larges et à deux ou trois pentes.

Les matériaux utilisés auront l'aspect, la texture et la couleur des matériaux traditionnels tels que l'ardoise naturelle de format rectangulaire et la tuile plate ou mécanique de couleur rouge vieilli.

Les matériaux suivants ou ceux présentant un aspect similaire ne sont pas autorisés : matériaux de couverture à pose losangée, les plaques en fibro-ciment non teinté, les tôles galvanisées et les matériaux de couleur noir ou gris bleu très soutenu (excepté pour les éléments de type capteurs).

Si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire en toiture ou en façade l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, végétalisation etc., leur intégration à l'architecture du bâti devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

### **Facades**

La finition des enduits sera en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas employés nus,

Pour les constructions à usage d'habitat, les teintes autorisées sont proches des ocres beiges naturelles – Nuancier RAL 9001, 9002, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015. Le blanc, les matériaux réfléchissants, les couleurs vives et les tonalités très claires sont interdits.

Si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire en façade l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, végétalisation etc., leur intégration à l'architecture du bâti devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

### **Constructions à usage d'activités, commerces**

Les constructions devront s'intégrer harmonieusement aux bâtiments voisins et aux caractéristiques dominantes de la zone.

Quand cela est techniquement possible, les toitures auront un faîtage parallèle à l'axe de la route. Les toitures terrasses pourront être admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

Les toitures auront les mêmes teintes ou des teintes plus foncées que les façades.

Les teintes peuvent reprendre le nuancier autorisé pour l'habitat, auxquelles s'ajoutent les gris colorés – Nuancier RAL 5000 à 5024, 3003 à 3011, 6000 à 6005, 6010 à 6013, 6021, 6032, 6033, 7000 à 7004, 7032 à 7042, 7044 à 7047.

Des couleurs vives pourront être autorisées mais réservées à des éléments de faible surface (menuiseries, acrotère, etc.) ainsi que sur les logos (dans le cas de filiale ou succursale d'une chaîne nationale ou internationale) et limitées strictement à la façade du bâtiment.

### **Clôtures**

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être en cohérence avec l'architecture du bâtiment.

Les clôtures seront constituées soit par des murs pleins, soit par des murs bahut comportant ou non une grille ou claire-voie, doublées ou non de plantations composées d'essences locales.

En limites séparatives, elles pourront également être constituées par des haies vives composées d'essences locales et accompagnées de grillage. En limite de zone naturelle (N) et agricole (A), les clôtures seront obligatoirement constituées de haies vives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures n'excédera pas :

- pour les constructions à usage d'habitat : 1.60 mètres en façade, 2,00 mètres en limite séparative.
- pour les bâtiments d'activités : 2,00 mètres.

D'autres modes de clôtures pourront exceptionnellement être autorisés pour répondre à des obligations résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle. Dans ce cas, sont seuls autorisés la pierre jointoyée ou les matériaux enduits à la chaux pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les constructions à usage de commerce ou d'activités, l'ensemble des clôtures sera de teinte verte RAL 6002.

### **Dépôt et stockage**

Les dépôts et stockage sont interdits le long de l'avenue du Bourbonnais.

Des dispositifs végétaux d'occultation visuelle (haies, bosquets, etc.) protégeront les vues depuis l'avenue du Bourbonnais et la RN145 et depuis les zones d'habitat (arrière des parcelles à aménager).

### **ARTICLE AUm 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il est exigé :

1° – pour les constructions à usage d’habitation : 1 place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette (SHON) de construction avec au minimum 2 places par logement.

2° – pour les constructions à usage de bureau, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l’immeuble.

3° - pour les établissements commerciaux :

a) commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 80 % de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) de l’établissement.

b) hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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

Pour les parkings des bâtiments d’activités, les parcs engazonnés sont conseillés.

4° - Modalités d’application

En cas d’impossibilité architecturale ou technique d’aménager sur le terrain de l’opération le nombre d’emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain peu éloigné du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu’il apporte la preuve qu’il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

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

1 – Dans le cas de construction en retrait de l’alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés d’aires de stationnement devront être traitées en espaces verts à raison d’un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les zones de stationnement à l’air libre à usage d’activités et d’habitat collectif seront plantées à raison d’un arbre pour 2 places de stationnement.

2 – Les plantations effectuées sur les espaces libres, aires de stationnement ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d’essences locales en relation avec la végétation naturelle.

3 – Les éléments de paysage repérés au plan de zonage au titre de l’article L.123-1-7 sont à conserver et/ou à mettre en valeur : chêne centenaire, trames végétales, coulée verte du talweg, espace tampon en bordure de la RN145.

## **SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D’OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUm 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Il n’est pas fixé de Coefficient d’Occupation des Sols.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU<sub>n</sub>**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Zone naturelle peu ou non équipée réservée à une urbanisation future destinée à accueillir, dans une perspective de mixité urbaine, des constructions à usage d'habitation, ainsi que des fonctions d'accompagnement (équipements, services, commerces) compatibles avec son caractère résidentiel.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne pourra se faire partiellement ou intégralement que suivant les orientations d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie et d'assainissement pourront faire l'objet d'adaptations.

Elle concerne le secteur de Breuil.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU<sub>n</sub> 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole ou forestier
- les installations classées susceptibles d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharge de réseaux ...)
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping et terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- les installations à l'exception des aires de jeux ou de sports et les aires de stationnement nécessaires à la zone,
- les habitations légères de loisirs
- les carrières
- les dépôts permanents sans utilisation (type décharge sauvage de ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets divers).

#### **ARTICLE AU<sub>n</sub> 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - Les lotissements et les opérations de constructions groupées à usage d'habitation ne sont admises que :

- si l'aménageur s'engage à prendre à sa charge les équipements propres à l'opération,
- si l'opération s'imbrique de façon cohérente dans l'aménagement futur de la zone.

2 - les constructions liées aux activités autorisées doivent être compatibles avec la sécurité et la tranquillité des lieux et ne pas créer de nuisances supplémentaires.

3 - Dans les secteurs s'étendant sur 250 mètres de part et d'autre des côtés de la RN145, classée voie bruyante, et dans les secteurs s'étendant sur 100 mètres de part et d'autre des côtés de l'avenue du Bourbonnais, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU n 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc.

3 – Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

4 – Les garages et groupes de garage ainsi que les aires de stationnement de plein air doivent présenter un ou deux accès de 5 mètres de largeur maximum sur la voie publique et n'apporter aucune gêne à la circulation. Cette règle pourra être adaptée en cas de difficulté technique nécessitant un accès supplémentaire.

5 – Aucun accès n'est autorisé sur la RN145.

#### Voirie

1 – Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé (schéma d'organisation des voiries du plan d'aménagement d'ensemble de la zone), de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

La largeur de la plate-forme ne devra pas être inférieure à :

- 4 mètres pour la desserte de deux à quatre logements,
- 8 mètres pour la desserte de cinq logements et plus.

2 – Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3 – Les voies nouvelles seront accompagnées de liaisons douces.

### **ARTICLE AU n 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux devront être obligatoirement enterrés.

Les réseaux qui auraient pour vocation à être rétrocedés au domaine public devront répondre au cahier des charges établi par la Collectivité publique.

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées et polluées dans les fossés, caniveaux, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. Leur évacuation au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Dans ce cas, des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris les eaux utilisées pour l'extinction d'un sinistre et d'éviter leur rejet soit au milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

#### Eaux pluviales :

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales est obligatoire.

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées, ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

#### Réseaux divers

Les constructions sont raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion et de fluides divers, dans les conditions fixées par les services concernés. Ces branchements sont exigés en souterrain, ou masqués en façade sans survol du domaine public ou du domaine privé.

#### Collecte des ordures ménagères

Les aménageurs publics ou privés devront intégrer dans leurs plans de composition les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères.

### ARTICLE AU n 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

### ARTICLE AU n 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies principales et de 3 mètres par rapport aux voies secondaires. Toutefois, des conditions d'implantation différentes pourront être acceptées dans le cadre d'opérations groupées.

En ce qui concerne les terrains à proximité de la RN 145, le recul par rapport à l'axe de la voie est fixé à :

- 50 m pour tous les bâtiments,
- 30 m pour tous les travaux, installations et aménagements autorisés dans la zone.

Dans la zone de Breuil les bâtiments s'implanteront avec un recul de 30 m par rapport à l'axe de la voie ferrée et de 20m par rapport à la ligne électrique..

### ARTICLE AU n 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement, l'implantation en limite séparative est admise.

Au-delà de la bande de 20 mètres, l'implantation en limite séparative est autorisée pour :

- Les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres.
- Les nouvelles constructions qui s'adossent à un bâtiment existant sur une parcelle voisine.

Travaux acceptés en préfecture  
02520034828-20241219-273\_24-DE  
Date de télétransmission : 31/12/2024  
Date de réception préfecture : 31/12/2024



- Les extensions de bâtiments existants implantés en limite séparative.
- Les lotissements et opérations groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée par la commune, sauf en ce qui concerne les limites séparatives extrêmes de l'opération pour lesquelles les dispositions précédentes s'appliquent.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

L'emprise au sol comprend la construction ainsi que l'intégralité des surfaces imperméabilisées. Elle sera de :

- 50% maximum pour les constructions à usage d'habitation,
- 60% pour les bâtiments à usage d'activités.

Dans le cadre d'opérations de lotissements ou opérations groupées, faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée par la commune, 10 à 20% de la surface de l'opération doit être traitée en espace vert collectif.

Pourront être décomptés dans cette superficie :

- les équipements de collecte et/ou de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement, dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention ayant une fonction d'agrément ...),
- les espaces communs réservés aux équipements et installations d'intérêt général à condition d'être paysagés (transformateur, collecteur de déchets, abri-bus ...)

## **ARTICLE AU n 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 3 niveaux (R+2) pour les constructions à usage d'habitation,
- 3 niveaux (R+2) pour les bâtiments à usage d'activités sans pouvoir excéder 12 mètres.

## **ARTICLE AU n 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Généralités**

Les règles s'appliquent à toute construction nouvelle, réhabilitation, réfection, restauration et extension.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti. Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le projet devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration du site urbain, etc., afin d'établir les règles d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Les constructions pourront faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages urbains.

Les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront faire l'objet de prescriptions différentes.

Les constructions devront respecter les règles suivantes :

### **Implantation**

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce ou traités en terrasse, végétalisés ou avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal ou des murets de pierres naturelles.

### **Toitures**

La forme des toitures et le matériau de couverture seront cohérents et en harmonie avec l'architecture de chaque immeuble.

Quand cela est techniquement possible, les toitures auront un faîtage parallèle à l'axe de la voie le long de laquelle est implantée la construction.

La pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 30°, excepté en cas de difficultés techniques rencontrées à l'occasion d'extension ou pour des bâtiments annexes non destinés à l'habitation.

Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone et qu'elles soient végétalisées.

La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas excéder le tiers de la largeur de la façade. Les lucarnes seront plus hautes que larges et à deux ou trois pentes.

Les matériaux utilisés auront l'aspect, la texture et la couleur des matériaux traditionnels tels que l'ardoise naturelle de format rectangulaire et la tuile plate ou mécanique de couleur rouge vieilli.

Les matériaux suivants ou ceux présentant un aspect similaire ne sont pas autorisés : matériaux de couverture à pose losangée, les plaques en fibro-ciment non teinté, les tôles galvanisées et les matériaux de couleur noir ou gris bleu très soutenu (excepté pour les éléments de type capteurs).

Si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire en toiture ou en façade l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, végétalisation etc., leur intégration à l'architecture du bâti devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

### **Façades**

La finition des enduits sera en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas employés nus,

Pour les constructions à usage d'habitat, les teintes autorisées sont proches des ocres beiges naturelles – Nuancier RAL 9001, 9002, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015. Le blanc, les matériaux réfléchissants, les couleurs vives et les tonalités très claires sont interdits.

Si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire en façade l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, végétalisation etc., leur intégration à l'architecture du bâti devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

## **Constructions à usage d'activités, commerces**

Les constructions devront s'intégrer harmonieusement aux bâtiments voisins et aux caractéristiques dominantes de la zone.

Quand cela est techniquement possible, les toitures auront un faitage parallèle à l'axe de la route. Les toitures terrasses pourront être admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

Les toitures auront les mêmes teintes ou des teintes plus foncées que les façades.

Les teintes peuvent reprendre le nuancier autorisé pour l'habitat, auxquelles s'ajoutent les gris colorés – Nuancier RAL 5000 à 5024, 3003 à 3011, 6000 à 6005, 6010 à 6013, 6021, 6032, 6033, 7000 à 7004, 7032 à 7042, 7044 à 7047.

Des couleurs vives pourront être autorisées mais réservées à des éléments de faible surface (menuiseries, acrotère, etc.) ainsi que sur les logos (dans le cas de filiale ou succursale d'une chaîne nationale ou internationale) et limitées strictement à la façade du bâtiment.

## **Clôtures**

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être en cohérence avec l'architecture du bâtiment.

Les clôtures seront constituées soit par des murs pleins, soit par des murs bahut comportant ou non une grille ou claire-voie, doublées ou non de plantations composées d'essences locales.

En limites séparatives, elles pourront également être constituées par des haies vives composées d'essences locales accompagnées de grillage. En limite de zone naturelle (N) et agricole (A), les clôtures seront constituées de haies vives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures n'excédera pas :

- pour les constructions à usage d'habitat : 1.60 mètres en façade, 2,00 mètres en limite séparative.
- pour les bâtiments d'activités : 2,00 mètres.

Les haies vives, constituant ou doublant les clôtures, seront composées avec des essences variées de feuillus.

D'autres modes de clôtures pourront exceptionnellement être autorisés pour répondre à des obligations résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle. Dans ce cas, sont seuls autorisés la pierre jointoyée ou les matériaux enduits à la chaux pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les constructions à usage de commerce ou d'activités, l'ensemble des clôtures sera de teinte verte RAL 6002.

## **ARTICLE AU n 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il est exigé :

1° – pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette (SHON) de construction avec au minimum 2 places par logement.

2° – pour les constructions à usage de bureau, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

3° - pour les établissements commerciaux :

- a) commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 80 % de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) de l'établissement.
- b) hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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

Pour les parkings des bâtiments d'activités, les parcs engazonnés sont conseillés.

4° - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain peu éloigné du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

### **ARTICLE AU n 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1 – Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

2 – Les arbres existants d'un diamètre égal ou supérieur à 0,25 m devront être conservés chaque fois que cela sera possible. Une modification de l'implantation des constructions projetées pourra être imposée afin de préserver les sujets les plus intéressants.

3 – Les zones de stationnement à l'air libre à usage d'activités et d'habitat collectif seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

4 – Les éléments de paysage repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7 sont à conserver et/ou à mettre en valeur : cordon végétal en bordure de la RN145, fossé en aval du lavoir et les arbres isolés repérés sur le plan de zonage.

5 – Les plantations effectuées sur les espaces libres, aires de stationnement ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle.

6 – Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

7 – Pour les opérations à usage d'habitation concernant des immeubles collectifs ou des lotissements, le permis de construire ou l'autorisation de lotir pourra être subordonné à la réalisation par le constructeur d'une aire de jeux ou de loisirs située à proximité de ces logements et proportionnée à l'importance de l'opération.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE AU n 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUJ

-----

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone naturelle peu ou non équipée réservée à une urbanisation future destinée à l'implantation d'activités à usage de commerce et d'activités de services.

Elle concerne le secteur du Petit Bénédice.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise au respect des orientations de l'OAP de la zone AUJ « Le Petit Bénédice ».

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie et d'assainissement pourront faire l'objet d'adaptations.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

- les constructions à usage industriel et d'entrepôt,
- les constructions à usage commercial et artisanal à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <sup>2</sup>,
- la restauration <sup>3</sup>,
- les hébergements hôteliers et touristiques <sup>4</sup>,
- les cinémas <sup>5</sup>
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les bâtiments à usage agricole ou forestier,
- les constructions et équipements à usage sportif à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les carrières.

---

<sup>2</sup> La sous-destination « **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » définie par arrêté du 10 novembre 2016, recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Cette sous-destination comprend les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ...

Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa... »

<sup>3</sup> La sous-destination « **restauration** » définie par arrêté du 10 novembre 2016, recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

<sup>4</sup> La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » définie par arrêté du 10 novembre 2016, recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée **proposant un service commercial**.

<sup>5</sup> La sous-destination « **cinéma** » définie par arrêté du 10 novembre 2016, s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

## **ARTICLE AUj 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage artisanal et commercial (notamment commerce de gros, commerce de détail ou les « ensembles commerciaux ») à condition que la surface de plancher de vente soit supérieure à 300 m<sup>2</sup>. Leur découpage en cellules commerciales est interdit.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées à l'exercice des activités autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations sportives sous réserve qu'elles soient créées à l'usage des personnels exerçant leur activité dans cette zone
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules sous réserve d'être nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans la zone et à condition que leur insertion au site soit satisfaisante.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées sous réserve des dispositions définies par les textes en vigueur.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **Accès**

- 1- 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 les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2- Un seul accès au domaine public sera autorisé sauf justifications particulières. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc. ... Elles doivent être adaptées aux besoins de l'opération et à la configuration du terrain.
- 3- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 4- Chaque futur propriétaire aura à sa charge les aménagements nécessaires aux raccordements de son projet au domaine public.
- 5- Mesures de sécurité des accès à chaque propriété : Au droit de chaque entrée principale, chaque propriétaire sera tenu d'aménager un recul entre la limite du domaine public et son portail, adapté à la fréquentation du site, afin que le stationnement d'un véhicule n'entrave pas la circulation sur la voie publique.
- 6- L'accès aux parcelles à partir de la RD 940 et de la RN 145 (2 x 2 voies) est interdit

#### **Voirie**

- 1- Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.
- 2- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- 3- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20241219-273_24-DE Date de télétransmission : 31/12/2024 Date de réception préfecture : 31/12/2024
---

## **Alimentation en eau industrielle**

Lorsqu'un réseau d'eau industrielle existe, toute nouvelle construction a obligation de se raccorder à celui-ci pour les usages non nobles (arrosage, lavage, process industriel...).

## **Assainissement**

### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant le règlement du service d'assainissement.

L'évacuation des eaux chargées polluantes au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Dans ce cas, des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris les eaux utilisées pour l'extinction d'un sinistre et d'éviter leur rejet au milieu naturel ou dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

### Eaux pluviales.

Toute construction devra être raccordée au réseau public.

En amont du raccordement au réseau public, toute construction et/ou aménagement devra prévoir un système de récupération des eaux pluviales ou de ruissellement qui seront utilisées à l'extérieur (lavage de véhicules, matériels, sols, arrosage espaces verts...) ou l'intérieur des bâtiments (sanitaires, lavage des sols...) conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

L'aménagement de la parcelle doit limiter l'imperméabilisation des sols selon les textes réglementaires et préfectoraux en vigueur. Les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées, ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Des dispositifs de rétention pourront être exigés pour tenir compte de la capacité et des contraintes du réseau public. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Si un réseau de collecte des eaux pluviales issues des toitures des bâtiments existe, toute nouvelle construction devra s'y raccorder.

### Réseaux divers

Le raccordement aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion ou fluides divers, est exigé en souterrain ou à défaut masqué en façade sans survol du domaine public ou privé. Le recours aux énergies renouvelables est possible sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'il ne génère pas de nuisances pour le voisinage.

### Energies renouvelables

L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques, ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable est admise.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

## **ARTICLE AUJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions et installations seront édifiées en retrait de :

- 35 m de l'axe de la RN 145 - distance portée à 50 m pour les constructions à usage d'habitation ;
- 10 m de l'alignement des voies départementales

Ces reculs ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20241219-273\_24-DE  
Date de télétransmission : 31/12/2024  
Date de réception préfecture : 31/12/2024

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

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit

être au moins égale à la hauteur du bâtiment, toiture, pignons non compris, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 m et à 10m des cours d'eau.

La construction de bâtiments joignant la limite séparative peut être admise pour des extensions ou des constructions de faible importance, à condition que la défense incendie de l'ensemble des constructions puisse être assurée dans les conditions exigées par la réglementation en vigueur.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

### **ARTICLE AUj 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

### **ARTICLE AUj10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres, hauteur mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus)

### **ARTICLE AUj 11- ASPECT EXTERIEUR**

#### **Généralités**

Les constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les constructions à usage d'habitation, définies à l'article AUJ2, doivent présenter une typologie architecturale en harmonie avec le bâtiment dominant à usage d'activités dont elles dépendent.

Les façades et toitures doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Les imitations de matériaux sont interdites. Les murs destinés à être enduits doivent l'être.

Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres, les bennes réservées à la collecte sélective des déchets doivent être intégrés dans un élément technique prévu à cet effet, soit :

- par un muret s'intégrant à la composition architecturale d'ensemble,
- par un système s'intégrant à la clôture,
- par un écran végétal.

Si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire, en toiture ou en façade, l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, végétalisation etc... leur intégration à l'architecture du bâti et leur insertion dans l'environnement devront faire l'objet d'un soin tout particulier.

#### **Implantation**

Les constructions et installations s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce et seront végétalisés.

#### **Volume**

Les bâtiments seront issus de volumes simples.

Toutes surélévations, blocs techniques, aérations, conduites de cheminées ... ne devront pas apparaître en saillie indépendante et isolée. Ces éléments devront être intégrés dans un traitement architectural de la toiture et être en harmonie avec la teinte du bâtiment.

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20241219-273\_24-DE  
Date de télétransmission : 31/12/2024  
Date de réception préfecture : 31/12/2024

#### **Matériaux / Couleurs**



L'ensemble des façades devront être traitées de façon à obtenir une harmonie architecturale et une cohérence tant dans l'emploi des matériaux, des couleurs que des formes.

Dans un souci de cohérence, le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sera limité à 4. Le projet architectural pourra privilégier la pierre, l'acier, le verre, les bétons ou les enduits teintés, en finitions talochés, brossés ou grattés.

Les revêtements bois sont autorisés s'ils n'ont pas pour finalité de présenter une architecture étrangère à l'architecture locale de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les matériaux d'aspect similaires au bardeau d'asphalte et à la tôle ondulée sont interdits.

Pour les menuiseries extérieures, tous les matériaux (bois, plastique, acier, aluminium) sont admis dans la mesure où ils sont peints, laqués ou teintés dans la masse et où ils s'intègrent à l'architecture générale des bâtiments.

La couleur des matériaux visibles entrant dans la composition des façades et des toitures devra être conforme aux prescriptions du nuancier joint au présent document.

Le nombre total de teintes apparentes est limité à 4 soit dans le même ton soit dans des teintes complémentaires afin de préserver une harmonie générale.

On exclura le blanc et les couleurs trop claires. L'emploi de couleurs vives ou claires ne sera autorisé que sur des éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.

### **Enseignes**

La publicité, les enseignes et pré-enseignes seront soumises à la réglementation nationale : loi n° 79 .1150, du 29 décembre 1979 et décret n° 80.923, du 21 nov. 1980.

Les enseignes seront apposées sur le 1/3 supérieur de la façade ou du pignon des bâtiments à raison d'une enseigne en façade principale (1,50 m de hauteur maxi) et de deux enseignes de taille plus modeste apposées latéralement (hauteur inférieure à 1 m). Les enseignes devront être accolées aux bâtiments sans jamais dépasser l'égout.

### **Eclairage**

L'éclairage des bâtiments devra rester discret et observer les règles suivantes :

- les bandeaux lumineux soulignant les formes du bâti sont interdits,
- les caissons lumineux ainsi que les lettres en éclairage néons sont interdits,
- l'éclairage direct ou indirect des enseignes sera réalisé par appliques ou par projecteurs au sol,
- l'intensité des sources lumineuses ne devra pas être plus importante que l'éclairage des voies mais s'intégrer à la luminosité générale.

### **Clôtures**

Les clôtures doivent par leur aspect, leur nature, leurs couleurs et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement et être compatibles avec l'architecture des bâtiments principaux.

Les propriétés seront clôturées sur tous leurs côtés.

La hauteur hors sol des clôtures atteindra au maximum 2,00m.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives, peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, soit par des grillages, comportant ou non un mur bahut (hauteur du mur limitée à 0,80m).

Les grillages auront une maille rectangulaire de 50mm x ht 200 mm, de couleur acier galvanisé ou gris RAL 7035. Les grillages seront obligatoirement rigides en façade sur rue et pourront être en grillage souple de même maille pour les autres cotés.

Seuls les abords immédiats de l'entrée de chaque parcelle (soit sur 10 m de part et d'autre du portail) pourront déroger à cette règle. Ces aménagements intégreront la signalétique propre à chaque entité, à partir d'éléments maçonnés en relation avec l'architecture des bâtiments.

## **ARTICLE AUi12- STATIONNEMENT**

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

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement différentes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, les véhicules du personnel d'autre part, à raison d'une place de stationnement pour 1 emploi présent effectivement sur le site.

La voirie interne et les parkings ne devront pas être éclairés par des dispositifs installés sur les bâtiments. Les espaces dédiés au stationnement des véhicules légers pour le personnel et les visiteurs seront traités en matériaux perméables et plantés au moins d'1 arbre tige (force 14/16) pour 4 stationnements.

Des dispositifs de stationnement couvert pour les deux-roues, motorisés ou non, sont exigés à raison d'un minimum 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et devront être intégrés au plus près du bâti. En cas d'impossibilité, ils devront s'intégrer à la composition générale des espaces extérieurs. Si d'autres espaces de stationnement pour deux-roues sont créés à l'air libre, ils devront être traités en matériaux perméables.

Le nombre de places de stationnement dédiés à la recharge d'un véhicule électrique ou hybride ainsi que le nombre de places de stationnement pour cycle ou deux-roues devra être conforme au Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016.

## **ARTICLE AUi13- ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Les espaces non utilisés pour les constructions, la circulation et le stationnement devront être traités en espaces verts afin de respecter le taux d'imperméabilisation de la parcelle.

Les dépôts à l'air libre doivent être stockés de manière organisée et masqués par un rideau de végétation formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives. Toutefois ils sont interdits en façade de la RD 940, de la RN 145 et de la RD 100.

Les plantations effectuées sur les espaces libres, aires de stationnement ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle.

Les essences employées seront choisies parmi la palette végétale suivante, les structures composées utiliseront un mélange de 3 essences minimums dont 1 persistante :

- Fusain d'europe (euonymus europeaeus),
- Viorne lantane et boule de neige (viburnum lantana et opulus),
- Aubépine (crataegus laevigata),
- Prunellier (prunus spinosa),
- Houx (ilex aquifolium),
- Osmanthe (osmanthus heterophyllus),
- Cornouiller sanguin (cornus sanguinea),
- Noisetier (corylus avellana),
- Erable champêtre (acer campestre),
- Charme commun (carpinus betulus)
- Chêne,
- Châtaignier
- Erable
- Tilleul.

Les arbres existants d'un diamètre égal ou supérieur à 0,25 m devront être conservés chaque fois que cela sera possible. Une modification de l'implantation des constructions projetées pourra être imposée afin de préserver les sujets les plus intéressants.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE AUi14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

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

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20241219-273\_24-DE  
Date de télétransmission : 31/12/2024  
Date de réception préfecture : 31/12/2024

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU<sub>s</sub>**

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone naturelle destinée à des urbanisations futures dont la destination, l'aménagement et la desserte ne sont pas suffisamment définis pour autoriser son aménagement.

L'ouverture à l'urbanisation de chacune des zones est subordonnée à une procédure de Modification ou de Révision du PLU.

Elle regroupe les secteurs de Châteaueux, Pré du Stade, Beausoleil, Pisserate-bas et Fressanges-haut.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits toutes les constructions, installations, plantations, travaux ou ouvrages qui pourraient compromettre l'aménagement futur de la zone.

#### **ARTICLE AUS 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone.

### **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## TITRE IV - LA ZONE AGRICOLE

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

-----

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.  
Sa vocation est exclusivement agricole.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exclusion des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également interdits :

- les dépôts permanents sans utilisation
- la création d'étang et plans d'eau
- les espèces invasives non indigènes.

#### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations nécessaires à l'agriculture, à caractère fonctionnel ou destinées au logement, à condition qu'elles soient regroupées à proximité du siège de l'exploitation, sauf impossibilité technique dûment justifiée ou pour une meilleure gestion de l'exploitation. Dans ce cas, les nouvelles installations devront éviter les crêtes et points hauts des reliefs ou les terrains dégagés visibles de loin.

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles), à condition qu'elles soient regroupées à proximité du siège de l'exploitation, sauf impossibilité technique ou sanitaire dûment justifiée ou pour une meilleure gestion de l'exploitation.

Les constructions nouvelles abritant des animaux, à condition d'être implantées à une distance de 100 mètres minimum par rapport aux zones d'urbanisation (U, AU).

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur intégration satisfaisante au site.

### **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

1 - 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 les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2 – Tout accès ou voirie doit être adapté aux usages qu'il supporte ou aux installations et constructions qu'il dessert dans des conditions de sécurité optimale et de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

3 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Accusé de réception en préfecture  
N° 2024-01127  
Date de télétransmission : 31/12/2024  
Maire de la région de l'Orléans

## **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau Potable**

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, sous réserve des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental. La distribution doit également s'effectuer conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Ces eaux doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

#### **Eaux pluviales**

L'écoulement des eaux pluviales doit être préservé. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués, devront être réalisés à l'aide de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le pétitionnaire doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

## **ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

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

Les constructions et installations doivent être édifiées au moins à de :

- 100 mètres de l'axe de la RN 145 pour les constructions à usage d'habitation et 35 mètres pour celles destinées à un usage agricole,
- 75 m de l'axe de la RD 940, cette distance est réduite à 35 m pour les constructions destinées à un usage agricole,
- 5 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 5 mètres de l'axe des autres voies publiques, retrait pouvant être différent pour s'adapter au retrait de bâtiments édifiés sur une parcelle voisine ou, en cas d'extension ou de surélévation, pour s'adapter au retrait du bâtiment existant, sans y être inférieur.

Les reculs par rapport aux chemins ruraux et aux voies privées ne sont pas réglementés.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.

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

La distance entre la construction nouvelle et la limite séparative, au point le plus proche de celle-ci, doit être d'au moins 4 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.

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

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- Pour les constructions à usage d'habitation, cette hauteur ne peut dépasser 10 mètres.
- Pour les autres constructions et installations, une hauteur supérieure pourra être autorisée afin de tenir compte des impératifs techniques liés à l'activité agricole.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **Généralités**

Les constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales si, par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7 doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique, tel que décrit au rapport de présentation. En outre, les projets situés à proximité immédiate de ces éléments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective de leur mise en valeur.

Les constructions, extensions et annexes situées sur une même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux et teintes constituer un ensemble harmonieux, cohérent et autant que possible groupé.

Les façades et les toitures doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Les imitations de matériaux devront être évitées.

### **Implantation**

Les terrains à forte pente ainsi que les lignes de crête seront évités. Des implantations dans les replis du terrain seront recherchées.

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce ou traités en terrasse, végétalisés ou avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal ou des murets de pierres du pays similaires aux murets traditionnels présents localement.

### **Toitures**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La pente des toitures ne pourra être inférieure à 30°, à l'exception des annexes d'importance limitée (garage, véranda, abri de jardin ...) pour lesquels il n'est pas fixé de règle. Toutefois l'ensemble devra être harmonieux et cohérent.
- Les toitures neuves seront recouvertes de matériaux ayant la texture, l'aspect et la couleur des matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la tuile plate rouge vieillie ou l'ardoise.
- Les toitures existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, devront être conservées et restaurées avec les matériaux d'origine ou matériaux de texture, d'aspect et de couleur identiques.

- Les toitures–terrasses sont permises à condition qu’elles ne portent pas atteinte au site.
- Si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, végétalisation etc., leur intégration en toiture ou en façade devra faire l'objet d'un soin tout particulier.
- Les lucarnes, plus hautes que larges, sont autorisées à condition que leur largeur cumulée n'excède pas le tiers de la façade.

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation :

- La pente des toitures doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau utilisé.
- Le matériau de toiture présentera une teinte mate et foncée, choisie dans le nuancier en vigueur annexé au présent document.

**Facades**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les murs destinés à être enduits doivent l'être.
- La finition des enduits sera en harmonie avec l'architecture des bâtiments. Les couleurs des façades seront choisies parmi les tonalités de type 1 et 2 du nuancier en vigueur annexé au présent document,
- Pour les façades existantes réalisées tout ou partie en pierres de taille apparentes, l'emploi de la pierre naturelle est obligatoire avec un traitement identique

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation :

- les couleurs des matériaux visibles entrant dans la composition des façades de la construction principale et de ses annexes doivent être en nombre limité (2 maximum) et choisies dans le nuancier en vigueur annexé au présent document, exclusivement parmi les tonalités de type 1 (tonalités foncées).
- Les matériaux réfléchissants sont interdits.
- Les bardages bois et métalliques sont autorisés.

**Menuiseries extérieures**

- Les couleurs des menuiseries devront respecter les dominantes du site et seront d'un ton évitant les couleurs vives.

**Clôtures**

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative, devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement et être compatibles avec l'aspect général du site. Leur hauteur ne devra tout de même pas dépasser 1,20m.

Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives, sont constituées soit par des haies vives de forme et d'essences locales, soit par des grilles ou grillages.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Des clôtures de pierre ou matériaux enduits peuvent être autorisés pour respecter le caractère particulier de certaines constructions.

**ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

**ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1du Code de l'Urbanisme.

Les éléments remarquables du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L-151-23 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques. Sauf impossibilité dûment justifiée, ces éléments devront être conservés. Leur suppression, totale ou partielle, est soumise à autorisation préalable

Accuse de réception en préfecture  
027-2024-425-00014-10-2024-24  
Date de télétransmission : 31/12/2024  
Date de réception préfecture : 31/12/2024



au titre des installations et travaux divers (art. L 442.2 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, ces éléments devront être reconstitués à qualité équivalente.

Les bâtiments agricoles aux volumes imposants devront être accompagnés de structures végétales de type haies champêtres ou bandes boisées.

Les plantations effectuées sur les espaces libres devront se composer d'essences locales en relation avec la végétation naturelle.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

## TITRE V - LES ZONES NATURELLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

-----

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone N est une zone naturelle ou forestière, non équipée, à protéger en raison de son caractère d'espace naturel.

Dans cette zone, toute urbanisation doit être exclue.

Elle comprend 4 secteurs soumis à des règles particulières :

- un secteur Nj réservé aux jardins familiaux,
- un secteur Nta réservé aux activités de loisirs et d'animations liés à la nature,
- un secteur Ntb destiné aux constructions et installations liées à l'activité équestre.
- un secteur Ntc destiné aux constructions et installations liées au parc du labyrinthe géant des Monts de Guéret.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles de quelque nature que ce soit, sauf occupations et utilisations mentionnées à l'article N2.

Sont également interdits :

- les dépôts permanents sans utilisation
- la création d'étang, mares et plans d'eau
- les espèces invasives non indigènes.

En secteur Nj, sont interdites toute occupation du sol à l'exception de celles liées au jardinage et toute construction à l'exception des abris de jardin, ainsi que toute réhabilitation et travaux d'aménagement les rendant propres à un tout autre usage.

En secteur Ntc, sont également interdits le stationnement isolé des caravanes et mobil-homes.

#### **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'extension mesurée et les annexes des bâtiments existants à condition que leur superficie n'excède pas 20 m<sup>2</sup> de SHON et s'il existe déjà une construction principale à usage d'habitation sur la même unité foncière.

- En secteur Nj, les abris de jardin à condition que leur superficie ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup>.

- En secteur Nta, les aires de jeux et aires de stationnement, les constructions, équipements et installations nouveaux ainsi que les travaux d'aménagement et d'entretien des installations existantes à condition d'être liés à des activités et des loisirs tournés vers la nature.

Les constructions sont limitées **en nombre à 12 et en surface hors œuvre brute cumulée à 360 m<sup>2</sup>**.

- En secteur Ntb, les constructions, installations et équipements nouveaux ainsi que les travaux d'entretien des installations existantes à condition d'être liés aux activités et loisirs du centre équestre et d'une surface hors œuvre nette cumulée n'excédant pas 300m<sup>2</sup>. Les aménagements et agrandissements sans changement d'affectation des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition que l'agrandissement n'excède pas 30% de la surface hors œuvre nette existante et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.

Accusé de réception en préfecture 023-200034825-20241219-273_24-DE Date de télétransmission : 31/12/2024 Date de réception préfecture : 31/12/2024
---

- En secteur Ntc, les aires de jeux et aires de stationnement, les constructions, équipements, installations et les **hébergements touristiques** nouveaux ainsi que les travaux d'aménagement, d'entretien et d'extension n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de SHON des installations existantes à condition d'être liés à des activités et des loisirs tournés vers la nature.

Les constructions sont limitées **en nombre à 12 et en surface hors œuvre brute cumulée à 500 m<sup>2</sup>**.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur intégration satisfaisante au site.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

Tout accès ou voirie doit être adapté aux usages qu'il supporte ou aux installations et constructions qu'il dessert dans des conditions de sécurité optimale et de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau Potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, sous réserve des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental. La distribution doit également s'effectuer conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation à usage d'habitation doit être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique ou en l'absence de système d'épuration ou de réseaux, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et d'évacuation adaptés à la topographie, à la nature et à la superficie du terrain.

L'installation devra être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public d'assainissement à réaliser dans l'avenir.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

En l'absence d'un tel réseau, en cas de réseau insuffisant ou lorsque le raccordement est gravitairement impossible, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en oeuvre en tant que besoin :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en oeuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

## **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées au moins à de :

- 10 mètres de l'alignement des voies publiques,
- 75 mètres de l'axe du RD 940 dans les parties non agglomérées
- 10 mètres des cours d'eau.

Dans le secteur Nta, les constructions seront regroupées dans une bande de terrain comprise entre 5 mètres et 60 mètres par rapport aux alignements du chemin rural et des parkings.

Les extensions et annexes doivent s'implanter avec un recul qui ne peut être inférieur à celui des constructions existantes.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.

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

La distance entre la construction nouvelle et la limite séparative, au point le plus proche de celle-ci, doit être d'au moins 4 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.

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

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions sera limitée à l'existant.

En secteur Nta, la hauteur maximale sera de 4,50 mètres.

En secteur Ntc, la hauteur maximale sera de 4,50 mètres, à l'exception des hébergements touristiques sous forme de cabanes installées dans les arbres qui ne sont pas soumis à cette règle.

En secteur Nj, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 2,20 mètres mesurée à l'égout du toit, avec un maximum de 0,20 mètre de vide sanitaire compté à partir du point le plus haut du terrain naturel.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.

Accusé de réception en préfecture  
Sous le numéro : 2024-000044  
Date de télétransmission : 31/12/2024  
Date de réception préfecture : 31/12/2024

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **Généralités**

Les constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7 doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique, tel que décrit au rapport de présentation. En outre, les projets situés à proximité immédiate de ces éléments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective de leur mise en valeur.

Les extensions et bâtiments annexes devront par leur organisation, implantation, matériaux et teintes constituer un ensemble harmonieux et cohérent avec la construction principale, et autant que possible groupé.

Leurs façades et toitures doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Les imitations de matériaux devront être évitées.

### **Implantation**

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce ou traités en terrasse, végétalisés ou avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal ou des murets de pierres du pays similaires aux murets traditionnels présents localement.

### **Toitures**

- Quand cela est techniquement possible, le faîtage de la toiture sera orienté parallèlement à l'axe de la route.
- La pente des toitures ne pourra être inférieure à 30°, à l'exception des annexes d'importance limitée (garage, véranda, abri de jardin ...) pour lesquels il n'est pas fixé de règle. Toutefois les extensions avec rupture de pente sont interdites et l'ensemble devra être harmonieux et cohérent.
- Les toitures neuves seront recouvertes de matériaux ayant la texture, l'aspect et la couleur des matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la tuile plate rouge vieillie ou l'ardoise.
- Les toitures existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, devront être conservées et restaurées avec les matériaux d'origine ou matériaux de texture, d'aspect et de couleur identiques.
- Les toitures-terrasses sont permises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au site.
- Si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, végétalisation etc., leur intégration en toiture ou en façade devra faire l'objet d'un soin tout particulier.
- Les lucarnes, plus hautes que larges, sont autorisées à condition que leur largeur cumulée n'excède pas le tiers de la façade.

### **Façades**

- Les murs destinés à être enduits doivent l'être.
- La finition des enduits sera en harmonie avec l'architecture des bâtiments. Les couleurs des façades seront choisies parmi les tonalités de type 1 et 2 du nuancier en vigueur annexé au présent document.
- Pour les façades existantes réalisées tout ou partie en pierres de taille apparentes, l'emploi de la pierre naturelle est obligatoire avec un traitement identique

### **Menuiseries extérieures**

- Les couleurs des menuiseries devront respecter les dominantes du site et seront d'un ton évitant les couleurs vives.

### **Clôtures**

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative, devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement et être compatibles avec l'aspect général du site. Leur hauteur ne devra tout de même pas dépasser 1,20m.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive de forme et d'essences locales doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. Les haies monospécifiques sont interdites.
- soit de lisses en bois.

#### **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

Les espaces boisés classés, figurant au plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations effectuées sur les espaces libres devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle.

Les éléments remarquables du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques. Sauf impossibilité dûment justifiée, ces éléments devront être conservés. Leur suppression, totale ou partielle, est soumise à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L 442.2 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, ces éléments devront être reconstitués à qualité équivalente.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NS

-----

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone NS est une zone naturelle ou forestière, non équipée, à protéger afin de sauvegarder la qualité des eaux nécessaires à l'alimentation en eau potable et qui doivent être préservées des contaminations de toute origine.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2, toutes les occupations et utilisations du sol, constructions et installations nouvelles de quelle nature que ce soit.

#### **ARTICLE NS 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol, constructions et installations d'équipement collectif sous réserve qu'elles contribuent à l'exploitation des ressources en eau.

### **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.