



Commune de ROCROI

**Dossier de modification
du Plan Local
d'Urbanisme**

**Règlement
Document n°4.1
« Pièce écrite »**

**Vu pour être annexé à la délibération
en date du**

approuvant la modification du PLU de Rocroi

Dossier approuvé



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

**Cachet de la mairie
et signature du Maire**

SOMMAIRE

Titre I / Dispositions générales

Article 1 : Champs d'application territorial du plan	page 3
Article 2 : Portée respective du règlement	page 3
Article 3 : Division du territoire en zones	page 3
Article 4 : Adaptations mineures	page 5
Article 5 : Découvertes fortuites à caractère archéologique	page 6

Titre II / Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Zone UA	page 7
Zone UB	page 14
Zone UE	page 23

Titre III / Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Zone 1AU	page 32
Zone 1AUE et Secteur 1AUEa	page 39
Zone 2AU	page 46

Titre IV / Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Titre V / Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

Titre VI/ Terrains classés par le plan comme espaces boisés classés

à conserver, à protéger ou à créer

ANNEXES

ANNEXE 1 / Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts	page 68
ANNEXE 2 / Cadre législatif et réglementaire de la protection du patrimoine archéologique	page 74

Titre I

Dispositions générales

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

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Rocroi délimité aux documents graphiques n° 4.2.A¹, 4.2.A², 4.2.B¹, 4.2.B², 4.2.B³, 4.2.B⁴.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. les règles fixées par ce plan local d'urbanisme qui se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dispositions des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 demeurent applicables.

S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au P.L.U., après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n°4.2.A¹, 4.2.B¹, 4.2.B², 4.2.B³, 4.2.B⁴ par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des zones :

- UA • UB qui comprend les secteurs UBi et UBs
- UE qui comprend le secteur UEi et UEe.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n°4.2.B¹, 4.2.B², 4.2.B³ par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit des zones

- 1AU qui comprend le secteur 1AU_p
- 1AUE qui comprend le secteur 1AUE_a
- 2AU

Les zones agricoles

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n°4.2.A¹, 4.2.B¹, 4.2.B², 4.2.B³ par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A. Cette zone comprend le secteur A_p.

Les zones naturelles

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n° 4.2.A¹, 4.2.A², 4.2.B¹, 4.2.B², 4.2.B³, 4.2.B⁴ par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N. Cette zone comprend les secteurs : N_c, N_h, N_p et N_s

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions figurant aux titres II, III IV, V du présent règlement ; chaque chapitre compte un corps de règle en quatorze articles :

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- ARTICLE 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE ROCROI

- ARTICLE 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- ARTICLE 5 – La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 - Emprise au sol
- ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur et aménagement de leurs abords, ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11.
- ARTICLE 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- ARTICLE 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et- de loisirs et de plantations.
- ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.

Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

Les changements de destination des bâtiments agricoles dès lors que ce changement n'affecte pas l'exploitation agricole en application de l'article L123-3-1- du code de l'urbanisme.

Les secteurs identifiés en application de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.

Les zones humides.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, "rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 - DECOUVERTES FORTUITES A CARACTERE ARCHEOLOGIQUE

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

Titre II

Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu. Cette zone correspond au centre ancien de Rocroi, situé à l'intérieur des remparts. Elle est comprise dans le périmètre de protection des monuments historiques. L'ensemble des éléments bâtis de cette zone sont préservés au titre de l'Article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.
- ✓ Les bâtiments à usage agricole.
- ✓ L'ouverture de toute carrière.
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage.
- ✓ Les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé.
- ✓ Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*

- ✓ Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'Article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet

- d'une autorisation préalable.
- ✓ La démolition est soumise à permis de démolir.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

4.3 Electricité - Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées déjà construites. Sauf caractéristiques historiques ou architecturales particulières au centre ancien, la ligne de faîtage devra être parallèle aux voies.

6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- o dans l'intervalle constitué par le prolongement des façades des constructions voisines,
- o lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- o lorsque le projet de construction concerne des bâtiments publics, des équipements et installations publics si des nécessités techniques ou architecturales l'imposent,
- o pour les annexes, garages, abris de jardins dépendant d'habitations et de bâtiments existants.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (alignement de fait ou limite effective des voies privées), les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives. Toutefois, l'implantation le long des deux limites séparatives est obligatoire sur les parcelles de largeur inférieure à 8 m.

7.2. Au-delà de cette bande de 15 m de profondeur et en limite de fond de parcelle, les

constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que si leur hauteur, en tout point du bâtiment n'excède pas 3 m en limite de propriété.

7.3. Au cas où une construction ne serait pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout de toiture de la construction projetée, sans être inférieure à 3 m.

Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus proche de la limite séparative et l'égout de toiture de la construction projetée, sans être inférieure à 3 m, si le mur latéral ne comprend pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail

7.4. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- o lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
- o lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- o lorsqu'il y a création de "cours communes" dans les conditions fixées aux articles R 451 et suivants du Code de l'Urbanisme.

7.5. Les constructions neuves dans « des dents creuses » ou dans les cas de reconstructions, devront rétablir les fronts bâtis existants sur rue, en double mitoyenneté. Les implantations sur rue seront étudiées au cas par cas.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder R + 2. Toutefois, dans le cadre d'un

alignement de rue, la hauteur à l'égout de toiture des constructions nouvelles devra s'aligner sur la ligne générale du bâti existant.

10.2. Les constructions avec une toiture à une pente n'excéderont pas 4,50 m de hauteur à l'égout du toit.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

- Les constructions et installations autorisées par le PLU. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est autorisée sous réserve de ne pas 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.

11.2. Types de couvertures autorisés

- Les constructions seront couvertes par une toiture en ardoise naturelle à deux pans ou à quatre pans, de pente équivalente à celle des toitures avoisinantes. Pour les extensions en pignon et pour les bâtiments annexes indépendants seront également recouverts d'une toiture à deux versants couverte en ardoise naturelle. Les toitures à une pente ne sont autorisées que sur des extensions adossées aux façades arrière ou invisibles du domaine public.
- Les toitures seront de pente sensiblement équivalente à celle des toitures environnantes, de pente identique dans le cas de constructions mitoyennes. Les toitures terrasses pourront être autorisées dans le traitement d'adjonctions ou de constructions de style contemporain.
- Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales en PVC (gouttières et descentes) sont interdits. Le zinc, le cuivre et la fonte sont préconisés.

11.3. Types de matériaux de couverture autorisés

- Bâtiments à usage d'habitation et de bureaux, y compris les adjonctions.

- Ardoise naturelle à pureau entier ou épaulé de format inférieur à 22x32 cm.
- Verre et matériau transparent de ton neutre pour les vérandas et verrières situées sur l'arrière des habitations

- Zinc

- Autres bâtiments (en plus des matériaux ci-dessus)

- Plaques de fibrociment ou ardoises grand format (suivant la surface à couvrir) de teinte schiste.

11.4. Matériaux des parois extérieures et clôtures

- Sont interdits :

- Les imitations de matériaux naturels par peinture tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- Les bardages en tôle, même peints.

11.5. Enduits et revêtements extérieurs, menuiseries et fermetures extérieures

- La composition des façades devra reprendre les caractéristiques des constructions anciennes environnantes, proportions des ouvertures, traitement des encadrements, matériaux....
- Les ouvertures devront être de proportions plus hautes que larges. Dans un souci d'harmoniser l'ensemble du bâti existant, il serait souhaitable que les enduits et les peintures des façades en pierre ou en brique soient éliminés.
- Sur le bâti ancien, les menuiseries traditionnelles et les volets battants en bois peint ou, dans certains cas, les persiennes métalliques pliables en tableau sont préconisés. Les menuiseries en métal (aluminium, fer...) peuvent être acceptables dans le cadre d'un traitement de façade ou de construction neuve de style contemporain.

Sont interdits :

- Les volets roulants et les menuiseries en plastique sur le bâti ancien. Les couleurs vives ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage
- Les enduits blancs ou de teintes claires.
- La mise en peinture ou en enduit de façades en pierre apparente, en brique apparente ou en bardage bois.
- Les bardages en tôle ondulée non peinte.
- Les antennes paraboliques devront être invisibles des espaces publics. En cas d'impossibilité technique, la couleur de la parabole sera voisine de celle de son support.

11.6. Clôtures sur rue

- Pour les constructions nouvelles, la hauteur totale des clôtures sera inférieure à 2,50 m. Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment sont interdits.
- Les clôtures pleines seront de même nature que la façade qu'elles masquent ou qu'elles

prolongent. Les murs en pierre existants devront être conservés ou refaits à l'identique.

- Les clôtures à caractère industriel ainsi que les plaques de ciment sont interdites.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée. Les logements sociaux seront exonérés de l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine péricentrale correspondant aux extensions plus récentes de l'habitat et aux zones de lotissement. Cette zone comprend :

- **Le secteur UBi** (hameau de Saint-Nicolas) correspondant à la zone inondable du Plan de Prévention des Risques approuvé le 28 octobre 1999. Dans ce secteur, il y a lieu de se reporter également au règlement du P.P.R., annexé au dossier « Servitudes d'Utilité Publique », qui prévoit des règles d'urbanisme, mais aussi de construction et autres liées à la maintenance et aux usages.
- **Le secteur UBs** réservé aux activités sportives et ludiques.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.
- ✓ Les bâtiments à usage agricole.
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage.
- ✓ Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ✓ **De plus dans le secteur UBi** : sont interdits dans la zone inondable, toutes constructions, remblais, plantations, travaux et installations, de quelque nature qu'ils soient, qui ne sont pas autorisés dans l'Article UB 2.
- ✓ **Dans le secteur UBs**, les constructions et installations non mentionnées à l'Article UB2.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, le remblai des zones humides identifiées aux documents graphiques, sur une surface supérieure ou égale à 1 000m² est soumis à déclaration ou autorisation en application de l'Article R 214.1 du code de l'environnement. Dans le cas où le projet serait soumis à déclaration ou autorisation, des mesures compensatoires devront être

proposées en fonction de l'importance de la zone humide.

- Dans le secteur UBs, les constructions et installations liées aux activités sportives et ludiques.

- Dans le secteur UBi sont admis :

- ✓ Les travaux et installation destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée.
- ✓ Les ouvrages et aménagement hydrauliques.
- ✓ La reconstruction après sinistre.
- ✓ Les travaux d'adaptation ou de réfection des bâtiments existants pour la mise hors d'eau des personnes, des biens ou des activités : surélévations, rehaussement du premier niveau utile sans création de logement supplémentaire, obturation des ouvertures par panneaux amovibles, résistants et étanches ...
- ✓ L'extension limitée des activités ou des bâtiments existants (habitations, bâtiments publics, activités économiques industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, touristiques...), sans augmentation des risques de nuisance et de pollution.
- ✓ La réhabilitation (travaux d'entretien et de gestion courants) des bâtiments existants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et les réfections des toitures.
- ✓ Les changements de destination des constructions existantes sous réserve de :
 - ne pas augmenter l'emprise au sol bâtie,
 - ne pas créer de logements nouveaux excepté le retour à l'affectation initial quand il s'agissait de logement,
 - ne pas augmenter les risques de nuisances ou de pollution.
- ✓ Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux : pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable, stations d'épuration...
- ✓ Les aménagements de places de stationnement.
- ✓ Les aménagements d'espaces verts avec constructions limitées : locaux sanitaires, techniques indispensables à l'activité prévue.
- ✓ Les affouillements de sols liés aux mesures compensatoires prescrites lors d'aménagements nouveaux.

- Dans le secteur UBi sont prescrits :

- ✓ Lors de la réalisation de travaux ou d'aménagements :
 - la compensation des impacts hydrauliques sur les lieux habités, par toute mesure appropriée réalisée tant en lit mineur qu'en lit majeur,

- la compensation volumique en lit majeur de tout remblai, à l'exception des aménagements en centre urbain constitué.
- ✓ Dans le cas de constructions, reconstructions, extensions, l'édification sur pilotis ou sur vide sanitaire sera préférée aux remblais (les sous-sols sont interdits).
- ✓ Lors de travaux d'adaptation ou de réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités, les surélévations, le rehaussement du premier niveau utile et l'arasement des ouvertures (portes, fenêtres) se fera à la cote de référence quand cela est techniquement possible.
- ✓ Pour toutes extensions et constructions nouvelles et lors de travaux de réhabilitation, reconstruction et changement de destination d'un bâtiment, sauf si ce changement est de nature à réduire les risques :
 - la création d'accès de sécurité pour les établissements recevant du public et les logements collectifs, en limitant au maximum l'encombrement des écoulements,
 - la mise hors l'eau du premier niveau utile destiné à l'habitation ou à l'activité (au-dessus de la cote de référence quand cela est techniquement possible
 - toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageable seront prises.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

- - Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc
- - Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de plate-forme minimum de 6 mètres

avec chaussée de 3 mètres. Dans le cas de voies desservant un petit nombre d'habitations où la circulation sera faible, des adaptations aux caractéristiques définies ci-dessus pourront être apportées.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaire professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

4.3. Dans le secteur UBi sont prescrits :

- La mise hors d'eau de toutes installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement pourrait avoir des répercussions sur la sécurité des personnes et des biens (machineries d'ascenseurs, installation électriques et de chauffage).
- La mise hors d'eau des postes EDF, des branchements EDF et des compteurs des particuliers.

4.4 Electricité - Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies. Rue de la croix de Fer et le long du Tour de Ville, l'implantation à l'alignement pourra être imposée au cas par cas pour respecter l'ordonnancement urbain.

6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles.

- o lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble (groupe d'habitations, lotissement, etc ...)
- o lorsque le projet de construction s'appuie sur un bâtiment existant en bon état et dans le prolongement de celui-ci.
- o lorsque le projet de construction concerne des bâtiments, équipements et installations publics si des nécessités techniques ou architecturales l'imposent.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. A l'exception des constructions implantées en mitoyenneté, sur toute la longueur des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout de la toiture de la construction projetée, sans être inférieure à 3 m.

Cette distance peut être ramenée à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m si le mur latéral ne comprend pas de baies éclairant des pièces de travail ou d'habitation.

7.2. Sont autorisées pour l'ensemble de la zone les extensions des habitations implantées à moins

de trois mètres des limites séparatives ; les dites extensions devront cependant être accolées à l'habitation.

7.3. Cet Article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder R + 1 pour les maisons individuelles et R+2 pour les habitations collectives.

10.2. Les constructions avec une toiture à une pente n'excéderont pas 4,50 m de hauteur à l'égout du toit.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

- Dans toute la zone, les constructions et installations autorisées par le PLU ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- **En outre dans le secteur UBi**, les matériaux d'aménagement et d'équipement de second œuvre du bâtiment seront étanches ou insensibles à l'eau : menuiserie, portes, fenêtres.
- Les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable

pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est autorisée sous réserve de ne pas 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.

11.2. Types de couverture autorisés

- Dans le champ de visibilité des fortifications, les toitures à une pente ne sont autorisées que sur des extensions adossées aux façades arrière ou invisibles du domaine public.

11.3. Type de matériaux de couverture autorisés

Bâtiments à usage d'habitation et de bureaux, y compris les adjonctions.

- Ardoise naturelle ou similaire de format rectangulaire maximum 40x24 à pose classique.
- Tuiles de teinte schiste
- Verre et matériau transparent de ton neutre pour les vérandas et les verrières.
- Zinc

Autres bâtiments (en plus des matériaux ci-dessus)

- Tôle grande onde de teinte schiste.
- Couverture métallique pré-peinte de ton schiste.
- Dans les champs de visibilité des fortifications, plaques de fibrociment ou ardoises grand format (suivant la surface à couvrir) de teinte schiste.

11.4. Matériaux des parois extérieures et clôtures interdits

- Sont interdits :

- Les imitations de matériaux naturels par peinture tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- Les bardages en tôle ondulée.

- L'utilisation du bardage bois sera privilégiée chaque fois que cela est possible afin de se rapprocher de l'aspect architectural local.

11.5. Couleurs des enduits et revêtements extérieurs, menuiseries et fermetures extérieures

- Sont interdits :

- Les enduits blancs et les couleurs violentes apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.
- La mise en peinture de façades en pierre apparente, en brique apparente ou en bardage

bois.

- Les paraboles devront être invisibles des espaces publics. En cas d'impossibilité technique, la couleur de la parabole sera voisine de celle de son support.
- Dans le champ de visibilité des fortifications, les volets roulants et les menuiseries en plastique (pvc..).

11.6. Clôtures sur rues

- - Pour les constructions nouvelles, la hauteur totale des clôtures sera inférieure à 2 m.
- - Dans le secteur UBi, toutes les clôtures sont réglementées : Sont autorisées :
 - les nouvelles clôtures constituées d'éléments rabattables en cas de crue,
 - le déplacement ou la reconstruction des clôtures existantes.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée. Les logements très sociaux seront exonérés de l'obligation de réaliser des aires de stationnement.
- Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal. L'utilisation d'essences locales est préconisée.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres des constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent recevoir un aménagement paysager végétal. L'utilisation d'essences locales est préconisée.
- La végétation bocagère (haie et arbres isolés) existante doit être préservée ou rétablie avec des essences locales
- Dans le secteur UBi, dans la zone de grand écoulement, sont autorisées les plantations à l'exception des conifères, des cultures de peupliers et des robiniers faux acacias ainsi que des autres essences caractérisées par la fragilité de leur enracinement ou de leur cime.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine réservée aux activités économiques. Elle comprend :

- **Le secteur UEi** (hameau de Saint-Nicolas) correspondant à la zone inondable du Plan de Prévention des Risques approuvé le 28 octobre 1999. Dans ce secteur, il y a lieu de se reporter également au règlement du P.P.R., annexé au dossier « Servitudes d'Utilité Publique », qui prévoit des règles d'urbanisme, mais aussi de construction et autres liées à la maintenance et aux usages.
- **Le secteur UEe** dans lequel des prescriptions particulières ont été établies dans le cadre de la mise en valeur de l'entrée de ville (Article L111-1-4 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Les constructions à usage d'habitation à l'exception du cas prévu à l'Article 1.
- ✓ Les bâtiments à usage agricole.
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage.
- ✓ Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ✓ **En plus, dans le secteur UEe :**
 - Toute activité susceptible d'engendrer des nuisances importantes, ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, la rendant incompatible avec le voisinage des zones habitées.
 - Les dépôts de matériaux situés en façade de la RN 51 et de la RD 985.
- ✓ **Dans le secteur UEi :** dans la zone inondable sont interdits toutes constructions, remblais, plantations, travaux et installations, de quelque nature qu'ils soient, qui ne sont pas autorisés dans l'Article UEi 2.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*

- ✓ Dans toute la zone, les habitations et leurs annexes mais destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- ✓ L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, le remblai des zones humides identifiées aux documents graphiques, sur une surface supérieure ou égale à 1 000m² est soumis à déclaration ou autorisation en application de l'Article R 214.1 du code de l'environnement. Dans le cas où le projet serait soumis à déclaration ou autorisation, des mesures compensatoires devront être proposées en fonction de l'importance de la zone humide.
- ✓ **Dans le secteur UEe**, les dépôts de matériaux situés hors de la zone proscrite à l'Article UEe 1, à condition qu'ils fassent l'objet d'un traitement végétal conforme à l'Article UE 13 ou qu'ils soient couverts.
- ✓ **Dans le secteur UEi sont autorisés :**
 - Les travaux et installation destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée.
 - les ouvrages et aménagement hydrauliques.
 - La reconstruction des sinistrés.
 - Les travaux d'adaptation ou de réfection des bâtiments existants pour la mise hors d'eau des personnes, des biens ou des activités : surélévations, rehaussement du premier niveau utile sans création de logement supplémentaire, obturation des ouvertures par panneaux amovibles, résistants et étanches ...
 - L'extension limitée des activités ou des bâtiments existants (habitations, bâtiments publics, activités économiques industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, touristiques...), sans augmentation des risques de nuisance et de pollution.
 - La réhabilitation (travaux d'entretien et de gestion courants) des établissements existants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et les réfections des toitures.
 - Les changements de destination des constructions existantes sous réserve de :
 - ne pas augmenter l'emprise au sol bâtie,
 - ne pas créer de logements nouveaux excepté le retour à l'affectation initial quand il s'agissait de logement,
 - ne pas augmenter les risques de nuisances ou de pollution.
 - Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux : pylônes, postes de

transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable, stations d'épuration...

- o Les aménagements de places de stationnement.
- o Les aménagements d'espaces verts avec constructions limitées : locaux sanitaires, techniques indispensables à l'activité prévue.
- o Les affouillements de sols liés aux mesures compensatoires prescrites lors d'aménagements nouveaux.

✓ **Dans le secteur UEi sont prescrits :**

- o Lors de la réalisation de travaux ou d'aménagements :
 - la compensation des impacts hydrauliques sur les lieux habités, par toute mesure appropriée réalisée tant en lit mineur qu'en lit majeur,
 - la compensation volumique en lit majeur de tout remblai, à l'exception des aménagements en centre urbain constitué.
- o Dans le cas de constructions, reconstructions, extensions, l'édification sur pilotis ou sur vide sanitaire sera préférée aux remblais (les sous-sols sont interdits).
- o Lors de travaux d'adaptation ou de réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités, les surélévations, le rehaussement du premier niveau utile et l'arasement des ouvertures (portes, fenêtres) se fera à la cote de référence quand cela est techniquement possible.
- o Pour toutes extensions et constructions nouvelles et lors de travaux de réhabilitation, reconstruction et changement de destination d'un bâtiment, sauf si ce changement est de nature à réduire les risques :
 - la création d'accès de sécurité pour les établissements recevant du public et les logements collectifs, en limitant au maximum l'encombrement des écoulements,
 - la mise hors l'eau du premier niveau utile destiné à l'habitation ou à l'activité (au-dessus de la cote de référence quand cela est techniquement possible),
 - toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageable seront prises.

- ✓ L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, le remblai des zones humides identifiées aux documents graphiques, sur une surface supérieure ou égale à 1 000m² est soumis à déclaration ou autorisation en application de l'Article R 214.1 du code de l'environnement. Dans le cas où le projet serait soumis à déclaration ou autorisation, des mesures compensatoires devront être proposées en fonction de l'importance de la zone

humide.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- - Dans le secteur UEe :
 - Les accès directs privatifs sur la RN 51 ou la RD 985 sont interdits.
 - L'accès à la zone d'activités devra s'effectuer à partir de l'accès commun aménagé sur la RD 985.
 - Un éclairage spécifique et un accompagnement végétal marqueront l'accès à la zone et faciliteront dans des conditions optimales de sécurité.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau

- ✓ **Eau potable** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. - Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à une installation collective d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire, les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaires industrielles et professionnelles** : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les Services Techniques la conseillant.
- ✓ **Dans le secteur UEe**, les bassins de rétention créés obéiront à des formes assouplies avec des profils à berges doux. Toute solution de filtrage écologique par couches successives de graviers sera adoptée à chaque fois que cela est techniquement possible.

4.3 Electricité - Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.4. Dans le secteur UEi sont prescrits :

- ✓ La mise hors d'eau de toutes installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement pourrait avoir des répercussions sur la sécurité des personnes et des biens (machineries d'ascenseurs, installation électriques et de chauffage).
- ✓ La mise hors d'eau des postes EDF, des branchements EDF et des compteurs des particuliers.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres en retrait de l'alignement des voies, à l'exception des bâtiments à usage de gardiennage, de loge ou d'accueil.

6.2. Dans le secteur UEe, les zones de reculs suivantes, figurées au document graphique devront être respectées :

- zone inconstructible de 30 mètres à l'alignement de la RN 51, à l'exception des aires de stationnement dans les 15 derniers mètres de cette zone.

- o zone inconstructible de 25 mètres à l'alignement de la RD 985.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade intéressée, avec un minimum de 5 mètres. L'implantation en limite séparative sera possible pour les bâtiments d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. : Aucune hauteur n'est imposée pour les constructions à usage d'activités, sous réserve que par leur volume et leur aspect extérieur, ces constructions ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'au site et au paysage.

10.2. La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation, ne peut excéder R + 1.

10.3. Dans le secteur U_{Ee}, la hauteur maximum des bâtiments ne devra excéder 25 mètres en tout point, hormis pour les ouvrages techniques, pour lesquels il n'est pas fixé de règle de hauteur, sous réserve cependant, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'au site ou au paysage.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

- Dans toute la zone, les constructions et installations autorisées par le PLU ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront. L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier ne devra porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages.
- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes s'appliquent les dispositions de l'Article UB 11.

- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est autorisée sous réserve de ne pas 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.
- **En outre dans le secteur UEi**, les matériaux d'aménagement et d'équipement de second œuvre du bâtiment seront étanches ou insensibles à l'eau : menuiserie, portes, fenêtres.

11.2. Couvertures

Les couvertures devront être de teinte sombre.

Dans le secteur UEe :

- Les matériaux traditionnels ou locaux sont préconisés.
- Couleurs dominantes : elles devront être de couleur foncée, excluant le blanc, et devront être choisies dans le nuancier suivant :

<p>Rouges</p> <p>RAL 3004 / Rouge pourpre</p> <p>RAL 3005 / Rouge vin</p> <p>RAL 3007 / Rouge noir</p> <p>RAL 3009 / Rouge oxyde</p> <p>RAL 3011 / Rouge brun</p>	<p>Verts</p> <p>RAL 6007 / Vert bouteille</p> <p>RAL 6008 / Vert brun</p> <p>RAL 6009 / Vert sapin</p> <p>RAL 6012 / Vert Forêt-Noire</p> <p>RAL 6015 / Olive Forêt-Noire</p>	<p>Bruns</p> <p>RAL 8007 / Brun chevreuil</p> <p>RAL 8008/ / Brun olivâtre</p> <p>RAL 8011 / Brun noyer</p> <p>RAL 8012 / Brun rouge</p> <p>RAL 8014 / Brun sépia</p> <p>RAL 8015 / Brun châtaigne</p> <p>RAL 8016 / Brun acajou</p> <p>RAL 8017 / Brun chocolat</p> <p>RAL 8019 / Brun gris</p> <p>RAL 80222 / Brun noir</p> <p>RAL 8028 / Brun terre</p>
<p>Bleus</p> <p>RAL 5000 / Bleu noir</p>	<p>Gris</p> <p>RAL 7011 / Gris fer</p> <p>RAL 7012 / Gris basalte</p> <p>RAL 7015 / Gris ardoise</p> <p>RAL 7016 / Gris anthracite</p> <p>RAL 7020 / Gris granit</p> <p>RAL 7021 / Gris noir</p> <p>RAL 7022 / Gris terre d'ombre</p> <p>RAL 7024 / Gris graphite</p>	<p>Noirs</p> <p>RAL 9004 / Noir signalisation</p>

Sont interdits dans toute la zone :

- L'emploi de tôle non peinte
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, ...
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.

11.3. Clôtures sur rue

Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat.

Dans le secteur UEe :

- Toutes les clôtures le long de la RN 51 et de la RD 985 seront transparentes, avec un grillage à large maille de couleur vert foncé.
- Les murs sont interdits le long de la RD 51 et de la RD 985.

Dans le secteur UEi, toutes les clôtures sont réglementées :

Sont autorisées :

- les nouvelles clôtures constituées d'éléments rabattables en cas de crue,
- le déplacement ou la reconstruction des clôtures existantes.

11.4. Enseignes et signalétiques :

Dans le secteur UEe :

- Les enseignes sont interdites dans les zones de recul imposées dans l'Article 6.3., le long de la RN 51 et de la RD 985.
- Les mâts sont interdits, les totems tolérés. Les éléments horizontaux implantés sur pied auront une hauteur n'excédant pas 3 mètres.
- Ces éléments de communications devront être démontables ; installés sur les bâtiments, ils sont interdits sur les toits.
- Leur éclairage doit se faire de manière directe, par des spots. Les néons et caissons lumineux sont interdits.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places de stationnement sera fixé lors de la demande de permis de construire,

compte tenu de l'importance et de la localisation de la construction et de la nature de l'activité qui pourrait y être exercée.

- **Dans le secteur UEe,** le stationnement est interdit dans les zones de recul de 15 mètres et 25 mètres imposées à l'Article 6.3.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. Les parties non utilisées seront engazonnées ou plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m². Un soin particulier sera apporté à l'aménagement des aires de stationnement qui seront également plantées.
- La végétation bocagère (haie et arbres isolés) existante doit être préservée ou rétablie avec des essences locales
- Dans le secteur UEe :
 - Dans les 15 premiers mètres des zones de recul imposées à l'Article 6.3., un triple alignement végétal sera planté, coordonnant trois espèces locales de hauteur différentes ;
 - Les voies seront plantées d'arbres de haute tige et de haies en alternance.
 - Les berges des bassins de rétention feront l'objet d'un traitement végétal en mélange adapté à la colonisation des berges et talus, contribuant à leur bonne tenue et à la dissimulation des bâches d'étanchéité.
 - Dans les zones où ils sont autorisés et lorsqu'ils ne sont pas couverts, les dépôts seront masqués par des végétaux en mélange, choisis parmi des essences locales.
 - La plantation des aires de stationnement sur au moins 15 % de la surface réservée ou un arbre pour 100m² de terrain, est obligatoire.
 - Les limites séparatives et clôtures le long des voies internes de la zone d'activités seront doublées par des haies composées d'essences locales.
 - Les enseignes ou éléments de signalétiques seront implantés sur sol engazonné, ou au contraire, avec un accompagnement fort les mettant en scène, en utilisant essentiellement des essences locales.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Titre III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.

Elle comprend le secteur 1AUp pour lequel des prescriptions spécifiques ont été définies pour assurer l'intégration des constructions nouvelles.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après et sous réserve de la programmation par la commune des équipements publics nécessaires à l'opération concernée, au respect du plan d'aménagement correspondant et du versement des participations éventuellement exigibles.

Les constructions à usage principal d'habitation,

Les constructions à usage de commerces, bureaux ou services compatibles avec la vocation principale de la zone à savoir l'habitat, Les équipements publics.

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, le remblai des zones humides identifiées aux documents graphiques, sur une surface supérieure ou égale à 1000m²

est soumis à déclaration ou autorisation en application de l'article R 214.1 du code de l'environnement. Dans le cas où le projet serait soumis à déclaration ou autorisation, des mesures compensatoires devront être proposées en fonction de l'importance de la zone humide.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3 m de largeur minimum. Cet accès doit être placé à 12 m au moins des intersections des voies.
- Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10 % de déclivité sur une longueur minimum de 3 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

3.2. - Voirie :

- - Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...
- - Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de plate-forme minimum de 6 mètres avec chaussée de 3 mètres. Dans le cas de voies desservant un petit nombre d'habitations où la circulation sera faible, des adaptations aux caractéristiques définies cidessus pourront être apportées.
- - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.