

# Commune de Braine

## Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



## Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 19/07/2017  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Braine,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 12/12/2016**  
**APPROUVÉ LE : 19/07/2017**

Etude réalisée par :



**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
Tél. 02 32 32 99 12

**agence Val-de-Loire**  
Pépinière d'Entreprises du Saumurois  
Rue de la Chesnaie-Distré  
49402 Saumur  
Tél. 02 41 51 98 39



# **DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE DU CENTRE BOURG (UA)**

En application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisés les commerces dont la surface de vente est inférieure à 500m Les vitrines commerciales doivent être préservées
	restauration	X		
	commerce de gros		X	A l'exception des « show-room »
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		Pour les équipements de santé et d'action sociale, ne sont autorisées que les petites structures de soins (type maison médicale ou cabinet médical)
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		Sont uniquement autorisés les ICPE soumis à déclaration et : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants</li> <li>- Dont les nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante</li> <li>- Compatible avec les infrastructures et constructions existantes</li> </ul>
	entrepôt	X		Sont uniquement autorisés les entrepôts liés à une activité artisanale existante.
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

## **1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.**

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.
- 3- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
  - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
  - respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
- 5- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans à condition que la reconstruction de ce bâtiment ne soit pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou le cas échéant à celle de ses occupants.

## **1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- 1- Les vitrines commerciales doivent être préservées.
- 2- Le changement de destination des cellules commerciales n'est pas autorisé

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1. Hauteur**

- 1- Les constructions ne peuvent dépasser 9 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux habitables (R+1+combles aménageables).
- 2- Les constructions principales tiendront compte des hauteurs de rive des constructions implantées sur les parcelles limitrophes. Leur hauteur devront correspondre soit à l'une des rives des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs des rives des constructions mitoyennes. Dans ce cas, les constructions peuvent éventuellement dépasser 12m.
- 3- Les bâtiments et équipements publics peuvent observer une hauteur supérieure à 12m.
- 4- Le rez-de-chaussée ne doit en aucun cas se situer à plus de 0,80 mètre au-dessus du fil d'eau.

### **2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en limite latérale effective de la voie lorsqu'il s'agit d'une voie privée.
- 2- Un recul par rapport à l'alignement de la voie peut être admis s'il est justifié par un impératif technique ou s'il a pour but de s'harmoniser avec l'alignement des constructions existante.
- 3- En dehors de la façade des bâtiments, l'alignement est complété par un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2,2 mètres ou par un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une grille. La hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,80 mètre et 2,2 mètres.
- 4- Les extensions de bâtiment existant peuvent être édifiées avec un recul identique à ceux du bâtiment principal.
- 5- Les bâtiments ou équipements publics peuvent s'affranchir de ces règles.
- 6- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre (réhaussement du rez-de-chaussée en cas d'inondation...).

### **2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives**

- 1- Les constructions sont édifiées sur au moins une des deux limites séparatives de la parcelle.
- 2- Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres
- 3- Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :
  - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecteraient pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.
  - Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.
  - Les bâtiments ou équipements publics

### **2.1.4. Emprise au sol**

- 1- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions.

### **2.1.5. Constructions sur une même propriété**

- 1- La distance entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.
- 2- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
  - aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre (réhaussement du rez-de-chaussée en cas d'inondation...) ;
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Principe général

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

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

### Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale. Les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

#### 2.2.1. Façades

- 1- Les constructions sont de préférence réalisées en pierre locale. Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts sont revêtues d'un enduit dont les tons correspondent à ceux référencés dans le nuancier joint en annexe du présent règlement. En cas d'utilisation d'un enduit, celui-ci doit avoir un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.
- 2- Les constructions peuvent déroger aux règles du premier paragraphe sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée. En cas d'utilisation du bois, celui-ci présentera un aspect brut ou sera peint d'une couleur référencée par le nuancier joint en annexe du présent règlement

#### 2.2.2. Toitures

- 1- Les combles et toitures devront présenter une unité de conception. Pour les bâtiments implantés à l'alignement sur rue, le faitage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- 2- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées d'un ou plusieurs éléments dont la pente est comprise entre 37° et 50°. La pente peut être réduite pour les verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages réalisés seuls ou en ajout par rapport à la construction principale.
- 3- A l'exception des toits-terrasses, verrières, vérandas, auvents..., les couvertures doivent être réalisées en matériaux de type tuiles plates ou ardoise, dans une teinte référencée dans le nuancier joint en annexe du présent règlement.
- 4- Les toitures-terrasses sont admises pour les annexes et les extensions. Elles pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine.
- 5- Les toitures-terrasses sont également admises sur les constructions à destination d'habitation, à condition que l'insertion de celle-ci dans l'environnement soit particulièrement étudiée.
- 6- Sur les toiture terrasse, les équipements techniques doivent être dissimulé par un acrotère.



### 2.2.3. Ouvertures :

- 1- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit dans des proportions plus hautes que larges. Leurs ouvertures devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée.
- 2- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'ilot ou de la rue.
- 3- Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.
- 4- Les volets battant doivent être maintenus.
- 5- Les menuiseries doivent être réalisées dans une couleur référencées dans le nuancier joint en annexe du présent règlement.

### 2.2.4. Aspect général :

- 1- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

#### **Dispositions particulières pour les autres constructions :**

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.
- 2- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celles référencées dans le nuancier joint en annexe du présent règlement.
- 3- Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- 4- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 5- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

## 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques seront de diamètres limités et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, de façon à être peu visible du domaine public.

### 2.3.1. Clôtures :

1. Les clôtures seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, en fonction de cet environnement de :
  - Soit un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,20 mètres dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,

- soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une grille. La hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres.
2. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.
  3. Les clôtures en limites séparatives seront réalisées au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres ou d'un grillage ou d'une grille ou d'une haie composée d'essences locales. À ce titre, les résineux sont déconseillés.

### **2.3.2. Règles générales de plantation :**

1. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
3. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
4. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

## **2.4. STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

### **2.4.1. Sont exigées au minimum :**

1. Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement au minimum par logement (garage compris).
2. Pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

### **2.4.2. Modalités d'application :**

1. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus souvent assimilables.
2. Il est possible de déroger à la règle en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.
3. En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, l'offre en stationnement doit être adaptée, sur la base de la Surface de Plancher, et de sa destination initiale.

## **3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

---

### **3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

### **3.1.1. Accès**

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

### **3.1.2. Voirie :**

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

## **3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **3.2.1. Eau potable :**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

### **3.2.2. Eaux usées domestiques :**

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **3.2.3. Eaux résiduelles des activités :**

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

### **3.2.4. Eaux pluviales**

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
3. Les aménagements réalisés sur un terrain peuvent être réalisés de façon à garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **3.2.5. Autres réseaux**

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est recommandé, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.
2. Tous les réseaux doivent être préférentiellement enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

# **DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE PÉRIPHÉRIQUE (UB)**



En application du 3ème alinéa de l’article R.151-21 du code de l’urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS

### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration	X		
	commerce de gros		X	A l’exception des « show-room »
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		Sont uniquement autorisés les ICPE soumis à déclaration et : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants</li> <li>- Dont les nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante</li> <li>- Compatible avec les infrastructures et constructions existantes</li> </ul>
	entrepôt		X	
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

## 1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.



- 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.
- 3- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
  - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
  - respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
- 5- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans à condition que la reconstruction de ce bâtiment ne soit pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou le cas échéant à celle de ses occupants.

### **1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- 1- Il n'y a pas de règles concernant ce paragraphe

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1. Hauteur**

- 1- Les constructions à usage d'habitat individuel ne peuvent dépasser 9 mètres au faîtage et ne peuvent être composées de plus de deux niveaux habitables (R+1).
- 2- Les constructions à usage d'habitat collectif ne peuvent dépasser 12 mètres au faîtage et ne peuvent être composées de plus de 3 niveaux habitables (R+2).
- 3- Les constructions principales tiendront compte des hauteurs de rive des constructions implantées sur les parcelles limitrophes. Leur hauteur devront correspondre soit à l'une des rives des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs des rives des constructions mitoyennes. Dans ce cas, les constructions peuvent éventuellement dépasser 9 mètres pour les constructions à usage d'habitat individuel ou 12 mètres pour les constructions à usage d'habitat collectif.
- 4- Les bâtiments et équipements publics peuvent observer une hauteur supérieure à 12m.
- 5- Le rez-de-chaussée ne doit en aucun cas se situer à plus de 0,80 mètre au-dessus du fil de l'eau.

#### **2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1- Les constructions doivent s'implanter de façon harmonieuse par rapport à l'alignement ou au retrait observé par les constructions contigües existante, de façon à assurer la continuité visuelle du bâti.

- 2- Les extensions de bâtiment existant peuvent être édifiées avec un recul identique à ceux du bâtiment principal.
- 3- Dans le cas d'un recul, des avancées de 2 mètres maximum par rapport à la façade peuvent être autorisées pour les verrières, auvents, perrons ou jardins d'hiver.

### **2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives**

- 1- Les constructions peuvent être édifiées sur au moins une des deux limites séparatives de la parcelle.
- 2- Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont telles que la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres.
- 3- Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :
  - Les constructions nouvelles s'adossant à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune.
  - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecteraient pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.
  - Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.
  - Les bâtiments ou équipements publics

### **2.1.4. Emprise au sol**

- 1- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions
- 2- L'aménagement de chaque unité foncière doit observer un coefficient de biotope d'au moins 0,4, dont les règles de calculs sont jointes en annexe du présent règlement.

### **2.1.5. Constructions sur une même propriété**

- 1- La distance entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.
- 2- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
  - aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre (réhaussement du rez-de-chaussée en cas d'inondation...);
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Principe général**

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

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

### **Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :**

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale. Les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

#### **2.2.1. Façades**

- 1- Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect similaire à celui des constructions proches et une couleur dont les tons correspondent à ceux référencés dans le nuancier joint en annexe du présent règlement. En cas d'utilisation d'un enduit, celui-ci doit avoir un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.
- 2- Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- 3- Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.
- 4- Les constructions peuvent déroger aux règles du premier paragraphe sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée. En cas d'utilisation du bois, celui-ci présentera un aspect brut ou sera peint d'une couleur référencée par le nuancier joint en annexe du présent règlement.

#### **2.2.2. Toitures**

- 1- Les combles et toitures devront présenter une unité de conception. Pour les bâtiments implantés à l'alignement sur rue, le faitage sera parallèle à la voie.
- 2- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées soit :
  - d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente est comprise entre 37° et 45°.
  - d'une toiture terrasse.
- 3- Les toitures des annexes et extensions sont composées soit :
  - de la même manière que la construction principale.
  - d'un seul versant, dont la pente peut être inférieure à 37° pour les verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages.
  - d'un toit terrasse dissimulé par un muret si la construction principale n'est pas elle-même conçue avec une toiture terrasse.
- 4- À l'exception des toitures terrasses, verrières, vérandas, auvents, les couvertures doivent être réalisées en matériaux de type tuiles plates ou ardoise, dans une teinte référencée dans le nuancier joint en annexe du présent règlement.
- 5- Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

#### **2.2.3. Ouvertures :**

- 1- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit dans des proportions plus hautes que larges.

- 2- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.
- 3- Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.

#### **2.2.4. Aspect général :**

- 1- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.
- 2- Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans les bâtiments et non visible depuis l'espace public.

#### **Dispositions particulières pour les autres constructions :**

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.
- 2- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celles référencées dans le nuancier joint en annexe du présent règlement.
- 3- Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- 4- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 5- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

### **2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, de façon à être peu visible du domaine public.

#### **2.3.1. Clôtures :**

1. Les clôtures seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, en fonction de cet environnement de :
  - Soit un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,20 mètres dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,
  - soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une grille. La hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres.
2. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

3. Les clôtures en limites séparatives seront réalisées au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres ou d'un grillage ou d'une grille ou d'une haie composée d'essences locales. À ce titre, les résineux sont déconseillés.

### **2.3.2. Règles générales de plantation :**

1. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
3. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
4. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

## **2.4. STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

### **2.4.1. Sont exigées au minimum :**

1. Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement au minimum par logement (garage compris).
2. Pour les constructions nouvelles à usage de bureau d'au moins 100 mètres, une surface de stationnement égale à 80% de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée.
3. Pour les constructions nouvelles à usage d'industrie ou d'artisanat, une surface de stationnement égale à 80% de la surface plancher hors œuvre nette créée ou aménagée, à usage d'activité.
4. Pour les constructions nouvelles à usage de commerce d'au moins 100m<sup>2</sup>, une surface de stationnement égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée affectée à la vente.
5. Pour les établissements médicaux et paramédicaux, une place de stationnement pour deux lits et 3 places par cabinet de consultation.
6. Pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et une place pour 15m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
7. Pour les salles de spectacles ou de réunion, une place de stationnement pour 15m<sup>2</sup> de salle.
8. Pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
9. Pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe pour les établissements de premier degré et trois places de stationnement par classe pour les établissements de second degré.
10. Le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre d'un projet est celui résultant des normes applicables, arrondi au nombre entier supérieur.

### **2.4.2. Modalités d'application :**

1. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus souvent assimilables.
2. Il est possible de déroger à la règle en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.
3. En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, l'offre en stationnement doit être adaptée, sur la base de la Surface de Plancher, et de sa destination initiale.

## **3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

---

### **3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

#### **3.1.1. Accès**

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.
3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. En particulier, l'accès ne sera pas autorisé sur les sections de la rue du Jeu de Paume et de l'avenue J.-F. Kennedy repérées sur le règlement graphique.

#### **3.1.2. Voirie :**

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
2. Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
4. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

### **3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **3.2.1. Eau potable :**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

### **3.2.2. Eaux usées domestiques :**

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **3.2.3. Eaux résiduaires des activités :**

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

### **3.2.4. Eaux pluviales**

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **3.2.5. Autres réseaux**

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est recommandé.
2. Tous les réseaux doivent être préférentiellement enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.





**DISPOSITIFS APPLICABLES À  
LA ZONE URBAINE À VOCATION D'ACTIVITÉS  
(UX)**



En application du 3ème alinéa de l’article R.151-21 du code de l’urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS

### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Sont uniquement autorisés les logements de fonctions, intégrés dans un bâtiment d’activité, destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, artisanales, ou de services implantées dans la zone.
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisées les activités commerciales assimilables à la continuation de l’activité de production ainsi que la reprise des activités commerciales existantes.
	restauration	X		
	commerce de gros	X		A l’exception des « show-room »
	activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle		X	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	hébergement hôtelier et touristique		<b>X</b>	
	cinéma		<b>X</b>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		<b>X</b>	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		<b>X</b>	
	salles d'art et de spectacles		<b>X</b>	
	équipements sportifs		<b>X</b>	
	autres équipements recevant du public		<b>X</b>	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	industrie	<b>X</b>		Les installations classées sont uniquement autorisées si leurs nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone
	entrepôt	<b>X</b>		
	bureau	<b>X</b>		
	centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>		

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation ou destinées à accueillir du public devront répondre aux normes en vigueur concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

## **1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.**

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.
- 3- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
  - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
  - respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
- 5- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans à condition que la reconstruction de ce bâtiment ne soit pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou le cas échéant à celle de ses occupants.

## **1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- 1- Il n'y a pas de règles concernant ce paragraphe.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1. Hauteur**

- 1- Les constructions ne doivent pas dépasser 12 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel avant aménagement.
- 2- Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum est celle de l'existant.
- 3- Il est possible de déroger à la règle en cas d'impératif technique. Dans ce cas, la bonne intégration de la construction dans l'environnement devra être étudiée.

#### **2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1- Les constructions doivent observer un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou en limite latérale effective de la voie lorsqu'il s'agit d'une voie privée.
- 2- Les constructions à usage de gardiennage doivent observer un recul de 5 mètres minimum.

**3-** Ne sont pas soumis à ces règles :

- les ouvrages techniques d'infrastructures.
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans ce cas, l'extension peut être construite avec un recul similaire au bâtiment principal.

### **2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives**

**1-** La distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être d'au moins 5 mètres.

**2-** Ne sont pas soumis à ces règles :

- les ouvrages techniques d'infrastructures.
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé, sous réserve que l'extension respecte la règle imposée.
- Les bâtiment ou équipement public.

### **2.1.4. Emprise au sol**

**1-** Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions.

**2-** L'aménagement de chaque unité foncière doit observer un coefficient de biotope d'au moins 0,2, dont les règles de calculs sont jointes en annexe du présent règlement.

### **2.1.5. Constructions sur une même propriété**

**1-** La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

## **2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Principe général**

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

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

### **2.2.1. Façades**

**1-** Les façades seront traitées dans une couleur dont les tons correspondent à ceux référencés dans le nuancier joint en annexe du présent règlement. En cas d'utilisation d'un enduit, celui-ci doit avoir un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.

**2-** Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

**3-** L'emploi à nu des matériaux qui doivent être recouverts (briques, parpaings, carreau de plâtre, brique creuse...) est proscrit.

**4-** Les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions sont proscrites.

- 5- Les constructions ou aménagements peuvent déroger aux précédentes règles, sous réserves que leur insertion dans l'environnement, notamment naturel et paysager soit particulièrement étudié.

### **2.2.2. Toitures**

- 1- Les toitures auront une pente comprise entre 0° et 45°.

### **2.2.3. Ouvertures :**

- 1- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

### **2.2.4. Aspect général :**

- 1- Les bâtiments annexes et ajouts doivent être en harmonie avec la construction principale.

## **2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **2.3.1. Clôtures :**

1. Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage, qui seront doublés d'une haie vive composée d'essence locale. À ce titre, les résineux sont déconseillés.

### **2.3.2. Règles générales de plantation :**

1. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
3. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
4. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

## **2.4. STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées, sous réserve que leur insertion dans l'environnement ait fait l'objet d'une étude particulière.

### **2.4.1. Sont exigées au minimum :**

1. Pour les constructions nouvelles à usage de bureau d'au moins 100 mètres, une surface de stationnement égale à 80% de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée.
2. Pour les constructions nouvelles à usage d'industrie ou d'artisanat, une surface de stationnement égale à 80% de la surface plancher hors œuvre nette créée ou aménagée, à usage d'activité.
3. Pour les constructions nouvelles à usage de commerce d'au moins 100m<sup>2</sup>, une surface de stationnement égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée affectée à la vente.

4. Pour les salles de spectacles ou de réunion, une place de stationnement pour 15m<sup>2</sup> de salle.
5. Le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre d'un projet est celui résultant des normes applicables, arrondi au nombre entier supérieur.

#### **2.4.2. Modalités d'application :**

1. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus souvent assimilables.
2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres, les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
3. En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, l'offre en stationnement doit être adaptée, sur la base de la Surface de Plancher, et de sa destination initiale.

### **3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

---

#### **3.1. DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

##### **3.1.1. Accès**

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

##### **3.1.2. Voirie :**

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
3. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

#### **3.2. DESERTE PAR LES RESEAUX**



### **3.2.1. Eau potable :**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

### **3.2.2. Eaux usées domestiques :**

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
2. En cas d'impossibilité technique grave de se raccorder au réseau collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **3.2.3. Eaux résiduaires des activités :**

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

### **3.2.4. Eaux pluviales**

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **3.2.5. Autres réseaux**

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est recommandé.
2. Tous les réseaux doivent être préférentiellement enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.



**DISPOSITIFS APPLICABLES À  
LA ZONE À URBANISER  
À COURT TERME (1AU)**



En application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration	X		
	commerce de gros		X	A l'exception des « show-room »
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		Pour les équipements de santé et d'action sociale, ne sont autorisées que les petites structures de soins (type maison médicale ou cabinet médical)
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		Sont uniquement autorisés les ICPE soumis à déclaration et : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants</li> <li>- Dont les nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante</li> <li>- Compatible avec les infrastructures et constructions existantes</li> </ul>
	entrepôt	X		Sont uniquement autorisés les entrepôts liés à une activité artisanale existante.
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

## 1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

- 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.
- 3- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
  - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
  - respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
- 5- Tout aménagement devra respecter un projet d'aménagement d'ensemble et s'inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 6- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans à condition que la reconstruction de ce bâtiment ne soit pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou le cas échéant à celle de ses occupants.

### **1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- 1- Il n'y a pas de règles concernant ce paragraphe

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1. Hauteur**

- 1- Les constructions à usage d'habitat individuel ne peuvent dépasser 9 mètres au faitage et ne peuvent être composées de plus de deux niveaux habitables (R+1).
- 2- Les constructions à usage d'habitat collectif ne peuvent dépasser 12 mètres au faitage et ne peuvent être composées de plus de 3 niveaux habitables (R+2).
- 3- Les constructions principales tiendront compte des hauteurs de rive des constructions implantées sur les parcelles limitrophes. Leur hauteur devront correspondre soit à l'une des rives des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs des rives des constructions mitoyennes. Dans ce cas, les constructions peuvent éventuellement dépasser 9 mètres pour les constructions à usage d'habitat individuel ou 12 mètres pour les constructions à usage d'habitat collectif.
- 4- Les bâtiments et équipements publics peuvent observer une hauteur supérieure à 12m.
- 5- Le rez-de-chaussée ne doit en aucun cas se situer à plus de 0,80 mètre au-dessus du fil de l'eau.

### **2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1- Les constructions doivent observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou en limite latérale effective de la voie lorsqu'il s'agit d'une voie privée.
- 2- Les extensions de bâtiment existant peuvent être édifiées avec un recul identique à ceux du bâtiment principal.
- 3- Des avancées de 2 mètres maximum par rapport à la façade peuvent être autorisées pour les verrières, auvents, perrons ou jardins d'hiver.

### **2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives**

- 1- Les constructions peuvent être édifiées sur au moins une des deux limites séparatives de la parcelle.
- 3- En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être d'au moins 5 mètres.
- 2- Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :
  - Les constructions nouvelles s'adossant à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune.
  - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecteraient pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.
  - Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.
  - Les bâtiments ou équipements publics.

### **2.1.4. Emprise au sol**

- 1- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions.
- 2- L'aménagement de chaque unité foncière doit observer un coefficient de biotope d'au moins 0,4, dont les règles de calculs sont jointes en annexe du présent règlement.

### **2.1.5. Constructions sur une même propriété**

- 1- La distance entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.
- 2- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
  - aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre (réhaussement du rez-de-chaussée en cas d'inondation...);
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux



avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

### **Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :**

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale. Les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

#### **2.2.1. Façades**

- 1- Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect similaire à celui des constructions proches et une couleur dont les tons correspondent à ceux référencés dans le nuancier joint en annexe du présent règlement. En cas d'utilisation d'un enduit, celui-ci doit avoir un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.
- 2- Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- 3- Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.
- 5- Les constructions peuvent déroger aux règles du premier paragraphe sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée. En cas d'utilisation du bois, celui-ci présentera un aspect brut ou sera peint d'une couleur référencée par le nuancier joint en annexe du présent règlement.

#### **2.2.2. Toitures**

- 1- Les combles et toitures devront présenter une unité de conception. Pour les bâtiments implantés à l'alignement sur rue, le faitage sera parallèle à la voie.
- 2- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées soit :
  - d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente est comprise entre 37° et 45°.
  - d'une toiture terrasse.
- 3- Les toitures des annexes et extensions sont composées soit :
  - de la même manière que la construction principale.
  - d'un seul versant, dont la pente peut être inférieure à 37° pour les verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages.
  - d'une toiture terrasse dissimulé par un muret si la construction principale n'est pas elle-même conçue avec une toiture terrasse.
- 4- À l'exception des toitures terrasses, verrières, vérandas, auvents, les couvertures doivent être réalisées en matériaux de type tuiles plates ou ardoise, dans une teinte référencée dans le nuancier joint en annexe du présent règlement.
- 5- Sur les toitures terrasses, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

#### **2.2.3. Ouvertures :**

- 1- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit dans des proportions plus hautes que larges.

- 2- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.
- 3- Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.

#### **2.2.4. Aspect général :**

- 1- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

#### **Dispositions particulières pour les autres constructions :**

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.
- 2- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celles référencées dans le nuancier joint en annexe du présent règlement.
- 3- Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- 4- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 5- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.
- 6- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.

### **2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques seront de diamètres limités et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, de façon à être peu visible du domaine public.

#### **2.3.1. Clôtures :**

1. Les clôtures seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, en fonction de cet environnement de :
  - Soit un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,20 mètres dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,
  - soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une grille. La hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres.
2. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

3. Les clôtures en limites séparatives seront réalisées au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres ou d'un grillage ou d'une grille ou d'une haie composée d'essences locales. À ce titre, les résineux sont déconseillés.

### **2.3.2. Règles générales de plantation :**

1. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
3. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
4. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

## **2.4. STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

### **2.4.1. Sont exigées au minimum :**

1. Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement au minimum par logement (garage compris).
2. Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement visiteur sur la voie publique pour 3 logements.
3. Pour les constructions nouvelles à usage de bureau d'au moins 100 mètres, une surface de stationnement égale à 80% de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée.
4. Pour les constructions nouvelles à usage d'industrie ou d'artisanat, une surface de stationnement égale à 80% de la surface plancher hors œuvre nette créée ou aménagée, à usage d'activité.
5. Pour les constructions nouvelles à usage de commerce d'au moins 100m<sup>2</sup>, une surface de stationnement égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée affectée à la vente.
6. Pour les établissements médicaux et paramédicaux, une place de stationnement pour deux lits et 3 places par cabinet de consultation.
7. Pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et une place pour 15m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
8. Pour les salles de spectacles ou de réunion, une place de stationnement pour 15m<sup>2</sup> de salle.
9. Pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
10. Pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe pour les établissements de premier degré et trois places de stationnement par classe pour les établissements de second degré.

11. Le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre d'un projet est celui résultant des normes applicables, arrondi au nombre entier supérieur.

#### **2.4.2. Modalités d'application :**

1. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus souvent assimilables.
2. En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, l'offre en stationnement doit être adaptée, sur la base de la Surface de Plancher, et de sa destination initiale.
3. 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 situé à moins de 150 mètres des surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### **3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

---

#### **3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

##### **3.1.1. Accès**

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.
3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. En particulier, l'accès ne sera pas autorisé sur les sections de la rue du Jeu de Paume et de l'avenue J.-F. Kennedy repérés sur le règlement graphique

##### **3.1.2. Voirie :**

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
2. Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
3. Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

5. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

## **3.2. DESERTE PAR LES RESEAUX**

### **3.2.1. Eau potable :**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

### **3.2.2. Eaux usées domestiques :**

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **3.2.3. Eaux résiduaires des activités :**

1. L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.
2. Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public ni dans les fossés.

### **3.2.4. Eaux pluviales**

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **3.2.5. Autres réseaux**

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est recommandé.
2. Tous les réseaux doivent être préférentiellement enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

**DISPOSITIFS APPLICABLES À  
LA ZONE À URBANISER  
À VOCATION D'ÉQUIPEMENT (1AUE)**





En application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement		X	
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	A l'exception des « show-room »
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition	X		

## 1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.
- 3- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
  - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit

faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.

- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

5- Tout aménagement devra respecter un projet d'aménagement d'ensemble et s'inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

6- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans à condition que la reconstruction de ce bâtiment ne soit pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou le cas échéant à celle de ses occupants.

### **1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

1- Il n'y a pas de règles concernant ce paragraphe.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1. Hauteur**

- 1- Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximum, à condition que l'intégration de la construction dans son environnement soit particulièrement étudiée.
- 2- Le rez-de-chaussée ne doit en aucun cas se situer à plus de 0,80 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.

#### **2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1- Il n'est pas fixé de règle de recul, à condition que l'intégration de la construction dans son environnement soit particulièrement étudiée.

#### **2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives**

- 1- Il n'est pas fixé de règle de recul, à condition que l'intégration de la construction dans son environnement soit particulièrement étudiée.

#### **2.1.4. Emprise au sol**

- 1- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions.
- 2- L'aménagement de chaque unité foncière doit observer un coefficient de biotope d'au moins 0,2, dont les règles de calculs sont jointes en annexe du présent règlement.

#### **2.1.5. Constructions sur une même propriété**

- 1- Il n'est pas fixé de règle de constructions sur une même propriété.

## **2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Principe général**

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

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement.
- 2- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

## **2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

### **2.3.1. Clôtures :**

1. Les clôtures seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, en fonction de cet environnement de :
  - Soit un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,20 mètres dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,
  - soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une grille. La hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres.
2. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.
3. Les clôtures en limites séparatives seront réalisées au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres ou d'un grillage ou d'une grille ou d'une haie composée d'essences locales. À ce titre, les résineux sont déconseillés.

### **2.3.2. Règles générales de plantation :**

1. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
3. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
4. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

## 2.4. STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées, sous réserve que leur insertion dans l'environnement ait fait l'objet d'une étude particulière.

### 2.4.1. Sont exigées au minimum :

1. Pour les établissements médicaux et paramédicaux, une place de stationnement pour deux lits et 3 places par cabinet de consultation.
2. Les aires de stationnement peuvent être réalisées, sous réserve que leur insertion dans l'environnement ait fait l'objet d'une étude particulière.
3. Pour les salles de spectacles ou de réunion, une place de stationnement pour 15m<sup>2</sup> de salle.
4. Pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe pour les établissements de premier degré et trois places de stationnement par classe pour les établissements de second degré.
5. Le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre d'un projet est celui résultant des normes applicables, arrondi au nombre entier supérieur.

### 2.4.2. Modalités d'application :

1. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus souvent assimilables.
2. Il est possible de déroger à la règle en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

## 3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

---

### 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

#### 3.1.1. Accès

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. En particulier, l'accès ne sera pas autorisé sur les sections de la rue du Jeu de Paume et de l'avenue J.-F. Kennedy repérés sur le règlement graphique.

### **3.1.2. Voirie :**

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
2. Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
3. Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
5. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

## **3.2. DESERTE PAR LES RESEAUX**

### **3.2.1. Eau potable :**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

### **3.2.2. Eaux usées domestiques :**

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **3.2.3. Eaux résiduaires des activités :**

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

### **3.2.4. Eaux pluviales**

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

3. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **3.2.5. Autres réseaux**

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est recommandé.
2. Tous les réseaux doivent être préférentiellement enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.





**DISPOSITIFS APPLICABLES À  
LA ZONE À URBANISER  
À VOCATION D'ACTIVITES (1AUX)**



En application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Sont uniquement autorisés les logements de fonctions, intégrés dans un bâtiment d'activité, destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, artisanales, ou de services implantées dans la zone.
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisées les activités commerciales assimilables à la continuation de l'activité de production ainsi que la reprise des activités commerciales existantes.
	restauration	X		
	commerce de gros	X		A l'exception des « show-room »
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		Les installations classées sont uniquement autorisées si leurs nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation ou destinées à accueillir du public devront répondre aux normes en vigueur concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

## **1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.**

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.
- 3- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
  - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
  - respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
- 5- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans à condition que la reconstruction de ce bâtiment ne soit pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou le cas échéant à celle de ses occupants.

## **1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- 1- Il n'y a pas de règles concernant ce paragraphe

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1. Hauteur**

- 1- Les constructions ne doivent pas dépasser 12 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel avant aménagement.
- 2- Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum est celle de l'existant.
- 3- Il est possible de déroger à la règle en cas d'impératif technique. Dans ce cas, la bonne intégration de la construction dans l'environnement devra être étudiée.

#### **2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1- Les constructions doivent observer un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou en limite latérale effective de la voie lorsqu'il s'agit d'une voie privée.

- 2- Les constructions à usage de gardiennage doivent observer un recul de 5 mètres minimum.
- 3- Ne sont pas soumis à ces règles :
  - les ouvrages techniques d'infrastructures
  - l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans ce cas, l'extension peut être construite avec un recul similaire au bâtiment principal.

### **2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives**

- 1- La distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être d'au moins 5 mètres.
- 2- Ne sont pas soumis à ces règles :
  - les ouvrages techniques d'infrastructures
  - l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé, sous réserve que l'extension respecte la règle imposée.
  - Les bâtiment ou équipement public

### **2.1.4. Emprise au sol**

- 3- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions
- 4- L'aménagement de chaque unité foncière doit observer un coefficient de biotope d'au moins 0,2, dont les règles de calculs sont jointes en annexe du présent règlement.

### **2.1.5. Constructions sur une même propriété**

- 1- La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

## **2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Principe général**

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

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

### **2.2.1. Façades**

- 1- Les façades seront traitées dans une couleur dont les tons correspondent à ceux référencés dans le nuancier joint en annexe du présent règlement. En cas d'utilisation d'un enduit, celui-ci doit avoir un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.
- 2- Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- 3- L'emploi à nu des matériaux qui doivent être recouverts (briques, parpaings, carreau de plâtre, brique creuse...) est proscrit.
- 4- Les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions sont proscrites.

- 5- Les constructions ou aménagements peuvent déroger aux précédentes règles, sous réserves que leur insertion dans l'environnement, notamment naturel et paysager soit particulièrement étudié.

### **2.2.2. Toitures**

- 1- Les toitures auront une pente comprise entre 0° et 45°.

### **2.2.3. Ouvertures :**

- 1- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

### **2.2.4. Aspect général :**

- 2- Les bâtiments annexes et ajouts doivent être en harmonie avec la construction principale.

## **2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **2.3.1. Clôtures :**

1. Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage, qui seront doublés d'une haie vive composée d'essence locale. À ce titre, les résineux sont déconseillés.

### **2.3.2. Règles générales de plantation :**

1. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
3. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
4. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

## **2.4. STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées, sous réserve que leur insertion dans l'environnement ait fait l'objet d'une étude particulière.

### **2.4.1. Sont exigées au minimum :**

1. Pour les constructions nouvelles à usage de bureau d'au moins 100 mètres, une surface de stationnement égale à 80% de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée.
2. Pour les constructions nouvelles à usage d'industrie ou d'artisanat, une surface de stationnement égale à 80% de la surface plancher hors œuvre nette créée ou aménagée, à usage d'activité.
3. Pour les constructions nouvelles à usage de commerce d'au moins 100m<sup>2</sup>, une surface de stationnement égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette créée ou aménagée affectée à la vente.

4. Pour les salles de spectacles ou de réunion, une place de stationnement pour 15m<sup>2</sup> de salle.
5. Le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre d'un projet est celui résultant des normes applicables, arrondi au nombre entier supérieur.

#### **2.4.2. Modalités d'application :**

1. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels les établissements sont le plus souvent assimilables.
2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres, les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
3. En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, l'offre en stationnement doit être adaptée, sur la base de la Surface de Plancher, et de sa destination initiale.

### **3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

---

#### **3.1. DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

##### **3.1.1. Accès**

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

##### **3.1.2. Voirie :**

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
3. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

#### **3.2. DESERTE PAR LES RESEAUX**



### **3.2.1. Eau potable :**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

### **3.2.2. Eaux usées domestiques :**

2. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
3. En cas d'impossibilité technique grave de se raccorder au réseau collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **3.2.3. Eaux résiduaires des activités :**

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

### **3.2.4. Eaux pluviales**

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **3.2.5. Autres réseaux**

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est recommandé.
2. Tous les réseaux doivent être préférentiellement enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.



**DISPOSITIFS APPLICABLES À  
LA ZONE À URBANISER À URBANISER À  
LONG TERME (2AU)**



En application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement		X	
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	A l'exception des « show-room »
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

En secteur 2AUp, l'ouverture de la zone à l'urbanisation est soumise à la réalisation d'études de dépollution et à des travaux de dépollution si besoin.

### **1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.**

- 1- Aucune construction n'est admise, à l'exception des équipements et aménagements publics.
- 2- En secteur 2AUp, les extensions de bâtiments existant ne sont pas admises

### **1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- 1- Il n'y a pas de règles concernant ce paragraphe

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

---

### 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 1- Il n'y a pas de règle concernant ce paragraphe

### 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Principe général

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

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

#### Dispositions applicables aux bâtiments et équipements publics

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.
- 2- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.

### 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 2.3.1. Règles générales de plantation :

1. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
3. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
4. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

## 3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

---

### 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

#### 3.1.1. Accès

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

### **3.1.2. Voirie :**

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
2. Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
3. Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
5. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

## **3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **3.2.1. Eau potable :**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

### **3.2.2. Eaux usées domestiques :**

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **3.2.3. Eaux résiduaires des activités :**

1. L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.
2. Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public ni dans les fossés.

### **3.2.4. Eaux pluviales**

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par



techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

3. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **3.2.5. Autres réseaux**

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est recommandé.
2. Tous les réseaux doivent être préférentiellement enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.



# **DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A)**



En application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement	X		Les constructions à usage de logements sont autorisées à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole
	hébergement	X		Dans le cadre d'une activité consistant le prolongement de l'activité agricole
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.
	restauration	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau	X		Uniquement lorsqu'ils sont nécessaire à une activité consistant le prolongement de l'activité agricole
	centre de congrès et d'exposition		X	

## 1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

- 3- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.
- 4- Sont autorisées sous réserve des conditions ci-après :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
  - La reconstruction à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre (réhaussement du rez-de-chaussée en cas d'inondation...);
  - les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
  - Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m<sup>2</sup> supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m<sup>2</sup>) réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
  - Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
- 5- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
  - respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
- 6- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans à condition que la reconstruction de ce bâtiment ne soit pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou le cas échéant à celle de ses occupants.

### **1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- 1- Il n'y a pas de règles concernant ce paragraphe

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### 2.1.1. Hauteur

- 1- Les constructions à usage d'habitat ne peuvent excéder plus de deux niveaux habitables (R+1 ou R+comble)
- 2- La hauteur des autres constructions ne peut excéder 10m.
- 3- Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans le cas de constructions agricoles ou à caractères fonctionnels, pour des raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement.
- 4- Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :
  - Les constructions nouvelles s'adossant à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune.
  - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecteraient pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.
  - Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.
  - Les bâtiments ou équipements publics.

### 2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

- 1- Il n'est pas fixé de règles concernant le recul par rapport aux voies et emprises publiques, à l'exception des constructions donnant sur des voies habituellement utilisées par les automobiles. Dans ce cas, un recul minimal de 10 mètres doit être observé.
- 2- Un recul minimal de 10 mètres doit également être observé par rapport à la berge d'un cours d'eau
- 3- Ces règles ne s'appliquent pas pour :
  - Les ouvrages techniques d'infrastructures
  - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul. Dans ce cas, l'extension peut être édifée avec un recul identique à celui du bâtiment principal
- 4- Les constructions d'élevages doivent observer un recul de 35 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies ou par rapport à la berge d'un cours d'eau, sauf pour :
  - Les ouvrages techniques d'infrastructures
  - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul. Dans ce cas, l'extension peut être édifée avec un recul identique à celui du bâtiment principal
- 5- Les constructions ou installations sont interdites dans un périmètre de 200 mètres des zones UA, UB, 1AU, 1AUE et 2AU, à l'exception des extensions ou mise aux normes de bâtiment existant.
- 6- Les constructions ou installations sont interdites, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des voies classées à grande circulation (RN31), sauf pour :
  - Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - les services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières
  - les bâtiments d'exploitation agricole
  - les réseaux d'intérêts publics,
  - l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes



### 2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives

- 1- La distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être d'au moins 5 mètres, sauf pour :
  - Les ouvrages techniques d'infrastructures
  - L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul, à condition que la partie en extension respecte la règle imposée.

### 2.1.4. Emprise au sol

- 1- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions

### 2.1.5. Constructions sur une même propriété

- 1- La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

## 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Principe général

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

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

### Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale. Les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

#### 2.2.1. Façades

- 1- Les différents murs d'un bâtiment doivent observer une couleur dont les tons correspondent à ceux référencés dans le nuancier joint en annexe du présent règlement. En cas d'utilisation d'un enduit, celui-ci doit avoir un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.
- 2- Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- 3- Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.
- 4- Les constructions peuvent déroger aux règles du premier paragraphe sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée. En cas d'utilisation du bois, celui-ci présentera un aspect brut ou sera peint d'une couleur référencée par le nuancier joint en annexe du présent règlement.

#### 2.2.2. Toitures

- 1- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées soit :
  - d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente est comprise entre 37° et 45°.

- d'une toiture terrasse.
- 2- Les toitures des annexes et extensions sont composées soit :
    - de la même manière que la construction principale
    - d'un seul versant, dont la pente peut être inférieure à 37° pour les verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages
  - d'une toiture terrasse dissimulé par un muret si la construction principale n'est pas elle-même conçue avec une toiture terrasse.
- 3- À l'exception des toitures terrasses, verrières, vérandas, auvents ,les couvertures doivent être réalisées en matériaux de type tuiles plates ou ardoise, dans une teinte référencée dans le nuancier joint en annexe du présent règlement.
  - 4- Sur les toiture terrasse, les équipements techniques doivent être dissimulé par un acrotère.

### 2.2.3. Ouvertures :

- 1- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit dans des proportions plus hautes que larges.
- 2- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'ilot ou de la rue.
- 3- Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.

### 2.2.4. Aspect général :

- 1- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

#### Dispositions particulières pour les autres constructions :

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.
- 2- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celles référencées dans le nuancier joint en annexe du présent règlement.
- 3- Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- 4- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 5- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.
- 6- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.

## **2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

1. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.
2. Les antennes paraboliques seront de diamètres limités et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, de façon à être peu visibles du domaine public.
3. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
4. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
5. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

## **2.4. STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

# **3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

---

## **3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
2. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.
3. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

## **3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **3.2.1. Eau potable :**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

### **3.2.2. Eaux usées domestiques :**

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **3.2.3. Eaux résiduelles des activités :**

1. L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.
2. Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public ni dans les fossés.

### **3.2.4. Eaux pluviales**

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **3.2.5. Autres réseaux**

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est recommandé.

**DISPOSITIFS APPLICABLES A  
LA ZONE NATURELLE (N)  
ET A SES SECTEURS NC, NE, NH, NI, NJ ET NX**



En application du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière	X	Dans les secteurs Nc, Ne, Nh, Ni, Nj et Nx	
Habitation	logement	X		Uniquement dans le secteur Nh.
	hébergement	X		Uniquement dans le secteur Nh.
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique	X		Uniquement en secteur Nh
	cinéma			X

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs	X		Uniquement dans le secteur Ne
	autres équipements recevant du public	X		Uniquement dans le secteur Ne
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		Uniquement dans le secteur Nx
	entrepôt	X		Uniquement dans le secteur Nx
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

## 1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

- 1- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- 2- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.
- 3- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.



- 4- Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :
  - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
  - respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
- 5- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.
- 6- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans à condition que la reconstruction de ce bâtiment ne soit pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou le cas échéant à celle de ses occupants.

### **1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- 1- Il n'y a pas de règles concernant ce paragraphe.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1. Hauteur**

- 1- Dans le secteur Nh, les constructions ne peuvent dépasser 3 mètres à l'égout des toitures et 6 mètres au faitage. Le rez-de-chaussée ne doit en aucun cas se situer à plus de 0,80 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.
- 2- Dans le secteur Nj, les constructions ne doivent pas dépasser 2,5 mètres de haut.
- 3- En secteur Nx, aucune construction ou extension ne pourra dépasser les constructions existantes.
- 4- Les bâtiments, équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'peuvent observer une hauteur supérieure à 6 mètres.
- 5- Le rez-de-chaussée ne doit en aucun cas se situer à plus de 0,80 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel, sauf en secteur Ni, où les constructions techniques peuvent être surélevées.

#### **2.1.2. Constructions sur une même propriété**

- 1- En secteur Nj, il ne peut être édifié plus d'une construction par unité foncière.
- 2- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;

- aux reconstructions à l'identique (implantation, volume et hauteur) après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre (réhaussement du rez-de-chaussée en cas d'inondation...);
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3- En secteur Ni, aucune extension n'est admise.

4- En secteur Nx, seules les extensions imposées par des motifs techniques ou réglementaires sont autorisées.

### 2.1.3. Emprise au sol

- 1- L'emprise au sol maximum pour les constructions est fixée à 150m<sup>2</sup> maximum, sauf dans le secteur Nj où les constructions ne peuvent observer une emprise au sol de plus de 20m<sup>2</sup>, et dans le secteur Nh, où les constructions peuvent observer une emprise au sol de plus de 150m<sup>2</sup>, sous conditions que l'insertion du projet dans l'environnement ait été particulièrement étudiée.
- 2- L'aménagement de chaque parcelle doit observer un coefficient de biotope d'au moins 0,4, dont les règles de calculs sont jointes en annexe du présent règlement.

## 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Principe général

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

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

### Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale. Les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

#### 2.2.1. Façades

- 1- Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect similaire à celui des constructions proches et une couleur dont les tons correspondent à ceux référencés dans le nuancier joint en annexe du présent règlement. En cas d'utilisation d'un enduit, celui-ci doit avoir un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.
- 2- Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- 3- Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.
- 4- Les constructions peuvent déroger aux règles du premier paragraphe si elles sont réalisées en bardage bois et/ou si leurs murs sont végétalisés et sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée. Dans tous les cas, le bois présentera un aspect brut ou sera peint d'une couleur référencée par le nuancier joint en annexe du présent règlement.

### 2.2.2. Toitures

- 1- Les combles et toitures devront présenter une unité de conception. Pour les bâtiments implantés à l'alignement sur rue, le faitage sera parallèle à la voie.
- 2- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées soit :
  - d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente est comprise entre 37° et 45°.
  - d'une toiture terrasse.

En secteur Nx, les toitures des extensions peuvent observer une pente comprise entre 0° et 45°.

- 3- Les toitures des annexes et extensions sont composées soit :
  - de la même manière que la construction principale.
  - d'un seul versant, dont la pente peut être inférieure à 37° pour les verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages.
  - d'une toiture terrasse dissimulé par un muret si la construction principale n'est pas elle-même conçue avec une toiture terrasse.
- 4- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux de type tuiles plates ou ardoise, dans une teinte référencée dans le nuancier joint en annexe du présent règlement.
- 5- Sur les toiture terrasse, les équipements techniques doivent être dissimulé par un acrotère.

### 2.2.3. Ouvertures :

- 1- Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit dans des proportions plus hautes que larges.
- 2- Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'ilot ou de la rue.
- 3- Les volets roulants sont autorisés, sous condition que leur mécanisme ne soit pas apparent et soit intégré dans l'alignement général de la façade ou du mur.

### 2.2.4. Aspect général :

- 1- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

#### Dispositions particulières pour les autres constructions :

- 1- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.
- 2- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celles référencées dans le nuancier joint en annexe du présent règlement.
- 3- Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

- 4- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- 5- Les équipements techniques (transformateurs, etc.) feront l'objet d'un accompagnement végétal.
- 6- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.

## **2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques seront de diamètres limités et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, de façon à être peu visible du domaine public.

### **2.3.1. Clôtures :**

1. Les clôtures sont interdites, à l'exception de celles constituées de haies vives composées d'espèces locales.
2. En secteur Nj, les clôtures peuvent être également constituées :
  - En bordure de voie
    - soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une grille. La hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,80 mètre et 2,2 mètres.
    - soit d'un grillage doublé d'une haie vive.
  - En limite séparative :
    - d'un grillage
3. En secteurs Ne, Nh, les clôtures peuvent être également constituées :
  - soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une grille. La hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,80 mètre et 2,2 mètres.
  - d'un grillage.
4. En secteur Nx, seul les grilles ou grillages sont autorisés.
5. En secteur Nc, les clôtures sont constituées Soit d'un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,2 mètres dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants.
6. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

### **2.3.2. Règles générales de plantation :**

1. Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
3. Les plantations et haies doivent être réalisées au moyen d'essences locales. Les résineux sont donc déconseillés.
4. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

## **2.4. STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

## **3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

---

### **3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

#### **3.1.1. Accès**

1. En secteurs Na, Ne, Nh, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.
2. En secteurs Ne, Nh, les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

#### **3.1.2. Voirie :**

1. En secteurs Nc, Ne, Nh, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
2. Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

### **3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **3.2.1. Eau potable :**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

### **3.2.2. Eaux usées domestiques :**

1. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
2. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **3.2.3. Eaux résiduaires des activités :**

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

### **3.2.4. Eaux pluviales**

1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.
3. En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
4. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **3.2.5. Autres réseaux**

1. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est recommandé.
2. Tous les réseaux doivent être préférentiellement enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux

# LA VALLEE DE L' AISNE



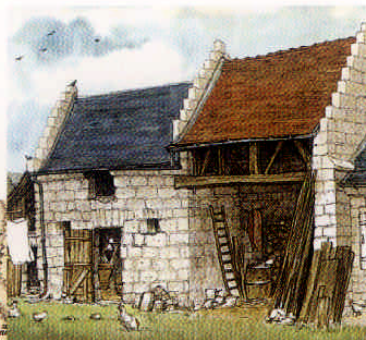
Schéma de l'Oise Aisne



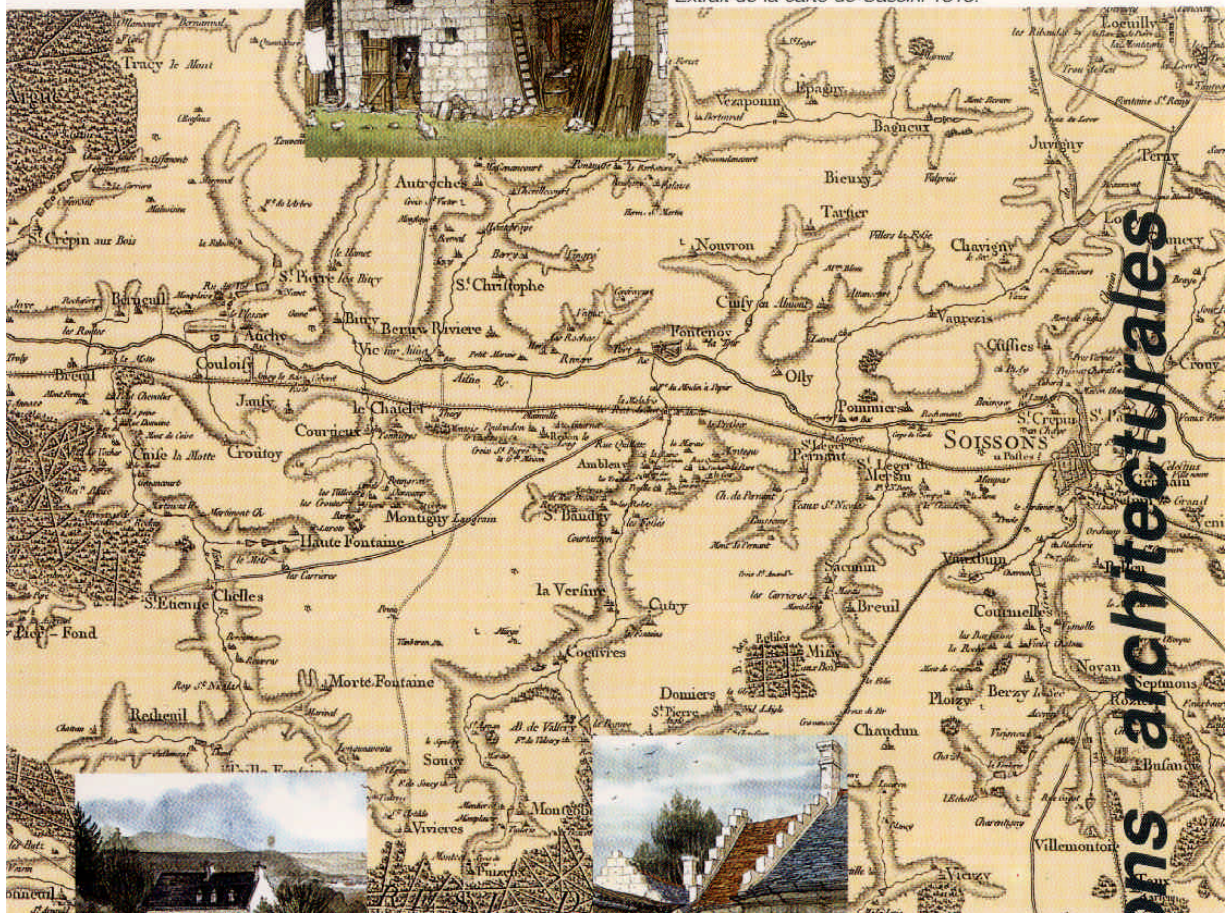
Sur notre terre nos façades ont la noblesse de la pierre!



CONSEIL ARCHITECTURE URBANISME ENVIRONNEMENT de l' AISNE



Extrait de la carte de Cassini 1815.



Aquarelles de Cécile Fillette.

Recommandations architecturales

"...Mon vœu, c'est d'acquérir quelque simple maison, discrète sans tons crus dont le bon goût se plaigne, blottie en quelque coin des environs de Compiègne. Ou village, ou hameau, qu'importe?...Le logis pourrait être flanqué d'un bûcher en torchis et protégé du vent par la côte boisée. On verrait la clairière à travers la croisée, au delà du treillage où fleuriraient les pois. Et puis les bois, encor les bois, toujours les bois. Les miennes près de moi vivraient parmi les poules. Parfois, changeant d'outil, sans craindre les ampoules, heureux d'avoir trouvé les rimes d'un sonnet, louchet en mains, j'irais bêcher mon jardinet..."

Extrait d'une poésie de Léon Duvauchel, Une chaumière et un cœur. (Poèmes de Picardie/Léon Duvauchel.-Paris : Ed. J. Mame, 1902).

## LES PAYSAGES DE LA VALLEE DE L' AISNE

"Charme somptueux du Soissonnais!

Nulle part, l'ancienne France des rois n'a fait germer une aussi dense moisson de chefs-d'œuvre.

Du croisillon sud de la cathédrale de Soissons au prieuré d'Oulchy-le-Château, des flèches de Saint-Jean-des-Vignes à l'église de Berzy-le-Sec, le plus beau gothique du monde s'y allie à l'art roman le plus méconnu. Entre les vastes plateaux du Soissonnais, aux puissantes fermes médiévales, chaque vallée cache, dans le plus ravissant écrin d'eau rêveuse et de verdure frisonnante, un chapelet d'églises et de manoirs.

En Soissonnais, tout est beau, dans cette lumière de l'Ile-de-France qui confère aux choses les plus simples la clarté mystérieuse des vers de Racine, l'enfant de La Ferté-Milon." *Texte de René Courtois, Le Soissonnais.*

A l'est de la forêt de Compiègne, le Soissonnais forme une petite région naturelle qui oppose les vallées humides et verdoyantes de l'Aisne et de ses affluents à la sécheresse du plateau perméable. Les villages se sont implantés le long de la rivière ou au bord des rus adjacents aux multiples sources. Ils ont été le théâtre de violents combats durant la guerre de 1914-1918. Les maisons traditionnelles en pierre présentent ces pignons à pas-de-moineau très caractéristiques du Soissonnais. Sur le plateau, seules sont visibles de grosses fermes isolées au milieu des champs.



Vaste plateau arrosé par l'Aisne et ses affluents, le Soissonnais est une terre nourricière. Sur de grandes étendues alternent les champs de blé, de maïs, de betterave et, au printemps, de colza. Les fermes isolées ressemblent à des cités derrière leurs murs d'enceinte que dépasse, ici ou là, un ancien pigeonnier. Plus rares, sur le plateau, les villages se succèdent en enfilade au creux des vallons, petits paradis pour les pêcheurs et les chasseurs. Les maisons conservent l'architecture typique du Soissonnais : murs en pierre grise, toits en tuile où le rose se devine encore sous la patine et surtout les pignons gradués. Eglises romanes et gothiques pointent leurs flèches hérissées d'ornements en pierre. Granges anciennes, lavoirs, fontaines s'ajoutent à ces discrets trésors du passé, dominés par quelque tour ou donjon médiéval, comme à Septmonts, un des plus beaux villages du nord de la France.

Le Soissonnais est délimité au nord, par la vallée de l'Ailette, au sud, par l'alignement de petites buttes à la lisière de la forêt de Retz, à l'ouest par les forêts de Laigue et de Compiègne, à l'est, par l'abrupt de la côte d'Ile-de-France sur le territoire de la Marne.

Le Soissonnais est avant tout le pays du beau calcaire, porté par une épaisse couche de 60m de sable de Cuise, qui affleure au flanc des vallons. Le plancher est constitué par une couche d'argile qui donne son caractère humide au bas pays. Par contraste, la surface des plateaux paraît sèche, et le serait sans l'épaisse couche de limon, propice à la culture des racines et surtout à celle de la betterave industrielle. Celle-ci, fortune du Soissonnais, est venue s'ajouter au XIX<sup>e</sup> s. à la traditionnelle moisson céréalière. La couche calcaire donne un matériau d'une qualité remarquable, utilisé dans toute la grande architecture gothique, mais aussi dans le plus modeste habitat rural, voire exportée: pierre blanche, pierre dure, pierre noble. Les assises inférieures ont été plus spécialement exploitées, avec des passages réputés chez les carriers, tel celui dit du "banc royal". Le plateau est comme miné par un monde souterrain de galeries qui s'ouvrent au flanc des pentes : "creutes" investies par les militaires durant les trois années de guerre immobile, de 1915 à 1918, parfois utilisées aujourd'hui pour la culture des champignons.

*(source : Picardie/Guides bleus.-Paris : Ed. Hachette, 1993.)*

On distingue le village de crête construit au bord du plateau calcaire, à proximité des terres cultivables, et le village de plaine, construit dans les vallées encaissées créées par les cours d'eau, au voisinage des voies de communication. Le village de crête est bâti directement sur le rocher, le matériau était donc à pied d'œuvre. Les murs de clôture ou de soutènement se confondent avec le banc de calcaire entaillé par la rue principale. La maison s'adapte à la topographie des lieux, elle l'utilise même. Les eaux d'infiltration, arrêtées par la couche d'argile qui se trouve immédiatement sous la roche, créent de nombreuses sources qui, captées, assuraient autrefois l'approvisionnement en eau du village. Dans les vallées, le village, libéré des contraintes dues au relief, s'étale largement sur le terrain. Les rues délimitent des îlots de culture qu'on a du mal à deviner car les propriétés sont entourées de hauts murs. Les puits y sont très nombreux : l'eau se trouve en abondance à quelques mètres de profondeur.

*(source : La maison rurale en Soissonnais/Denis Rolland, Maisons Paysannes de l'Aisne.-Nonette : Ed. Créer, 1989.)*



## IMPLANTATION DU BATI SUR UNE PARCELLE

(les habitations, les annexes, les clôtures, les abords)

- l'architecture rurale soissonnaise s'est adaptée à son cadre naturel ; elle a intégré les contraintes imposées par le relief et le climat
- l'orientation des constructions est souvent fonction de la direction des rues qu'elles bordent
- les constructions sont établies :
  - soit parallèlement à la rue, le long de celle-ci ou en retrait
  - soit perpendiculairement à la rue, d'où une succession du bâti plus ou moins discontinue
- les anciennes maisons ont leur façade orientée vers le sud à cause des vents d'ouest-sud, ouest
- les murs exposés au nord et à l'est ne possèdent pas d'ouverture pour protéger les maisons des vents froids
- le pignon ouest protège de la pluie
- le long des voies nord-sud, le pignon est sur la rue
- le long des voies est-ouest, les maisons sont construites parallèlement à la rue
- le bâti est parfois en retrait de la rue avec un jardin devant fermé par des murs de clôtures et des dépendances
- l'implantation des bâtiments est souvent en front de rue
- les murs de clôture sont traités en continuité avec les bâtiments, dans le même esprit ; ils peuvent atteindre deux mètres de haut, ceux des fermes isolées forment des enceintes
- ces clôtures sont percées de portes charretières et piétonnières couronnées de linteaux ou d'arcs.



## VOLUMETRIE

- les bâtiments sont généralement allongés
- la longueur des habitations est de 1.5 fois à 2 fois la largeur
- la largeur est d'environ 5 à 6 mètres donc la longueur est de 7.5 à 12 mètres
- selon que la maison comporte ou non un cellier voûté en rez-de-chaussée, on distingue deux types de maisons : les demeures basses et les demeures hautes
- la hauteur des murs sur la hauteur totale du bâti (mur + toiture) est égale à 3m sur 7m ou 6m sur 11m pour les maisons à étage
- construites toutes en longueur, les dépendances font corps avec la maison
- lorsque la pente du terrain est forte, le rez-de-chaussée est surélevé et la partie inférieure est occupée par les celliers
- partout les murs de clôture accentuent les masses des maçonneries
- dans le centre des villages les maisons d'un étage se resserrent les unes contre les autres ; elles prennent alors une apparence plus uniforme, tout en conservant leurs pignons à redents.



## LES TOITURES

Elles se caractérisent par une grande unicité :

- pente : varie entre 50 et 55° avec l'horizontale.
- forme : deux versants terminés par des pignons s'élevant au-dessus des toitures (les toitures ne débordent jamais des pignons), qu'ils soient à redents ou simplement rampants, avec une ligne de faitage parallèle à la rue en milieu urbain ou perpendiculaire
- matériaux : la couverture est le plus souvent en ardoise, moins souvent en petite tuile. Les faitages des toits d'ardoise sont réalisés en tuiles vernissées de couleur bleue ou aubergine, calfeutrées au mortier. Ceux des toits de tuiles, avec crêtes et embarrures. Les raccords sur les pignons sont constitués d'une bande de solin en zinc encastrée par engravure par un trait de scie dans la pierre
- les souches de cheminée : dans le Soissonnais, elles sont en pierre et groupées en pignons, construites avec ces derniers. Leur section est carrée ou rectangulaire, suivant le nombre de conduits. Leur couronnement est marqué par un bandeau faisant légèrement saillie. Un deuxième bandeau, situé un peu plus bas, se rencontre aussi fréquemment. Le raccordement en pied de souche se fait par l'interposition d'une bande de solin en zinc encastrée par engravure. Elles sont presque toujours en pignon, ou adossées à un mur de refend transversal. Dans les deux cas elles sortent de la toiture à proximité du faitage, mais laissent passer la panne faitière
- les combles sont éclairés par de rares ouvertures de dimensions modestes en pignon et par des lucarnes surtout en milieu urbain
- couleur : gris-bleu de l'ardoise qui a remplacé les bruns-orangés de la petite tuile au 19<sup>e</sup> siècle.



## LES PERCEMENTS

- les percements sont conçus dans un souci d'harmonie (rythme et dimensions)
- avec des variations dans les encadrements et les moulures, les percements ont toujours gardé une homogénéité de forme et de proportions dans le type de fenêtres et de fermetures utilisées
- les pleins dominent sur les vides. Toutefois, en milieu urbain, un rythme vertical plus serré conduit presque à l'égalité ; celle-ci est renforcée par l'existence d'un premier étage et de lucarnes beaucoup plus fréquentes qu'en milieu rural
- les pignons sont rarement percés d'ouvertures
- les fenêtres sont assez grandes et presque toujours élançées (proportion de 1 sur 2). Leur encadrement est rarement marqué de mouluration ; quelquefois une sorte de feuillure les encadre dans laquelle les volets s'encastrent. Lorsqu'il y a un mur en moellons et chaînages, ces derniers ne font pas saillie. Les linteaux sont appareillés. Les appuis sont simples : à profil rectangulaire
- les menuiseries se caractérisent par une division en deux fois 3 ou 4 carreaux légèrement plus hauts que larges. Les volets extérieurs sont en bois plein et peint, formés de planches assemblées par des barres sans écharpe (les menuiseries ne sont pas vernies)
- les portes d'entrée sont pleines, mais surmontées d'une imposte vitrée
- les lucarnes sont de types divers. On trouve des lucarnes à pignon, exécutées en charpente, avec ou sans auvent (lucarne à foin). On voit aussi moins fréquemment des lucarnes avec croupe et auvent, en charpente, et les lucarnes en maçonnerie à larges pieds-droits et fronton dans le prolongement vertical du mur. Linteau droit ou courbe.



## LES MATERIAUX

Les villages du Soissonnais se caractérisent par une grande unicité de matériaux pour le bâti : essentiellement l'ardoise et la pierre de taille. On trouve aussi en plus petite quantité de la tuile plate et du moellon. Maisons, annexes et murs de clôture sont formés par les mêmes matériaux ; ceci explique la grande harmonie que dessinent les villages. La maison du Soissonnais est construite en calcaire du pays avec ses pignons en gradins, dit à pas-de-moineau, formés d'une seule assise de pierre à redents. La souche de cheminée est aussi en pierre de taille. La construction locale tire profit de la grande richesse en carrière de pierre calcaire du Lutécien.



La pierre de taille est extraite dans les carrières, d'énormes blocs de pierre sont détachés du banc calcaire et ensuite débités à la scie en différentes dimensions. On extrait de la pierre dure à Saint-Pierre-Aigle pour faire des dallages, des marches d'escaliers, des seuils. Que la maçonnerie soit de moellons ou de pierres de taille, les blocs sont traditionnellement assemblés au mortier de terre. Le mortier de chaux est utilisé dans les grandes constructions et pour fermer les joints. "Le bon mortier de terre rouge" se trouve à l'état naturel dans le Soissonnais. C'est un sable argileux, de couleur ocre, qui, mélangé à de l'eau, prend une consistance pâteuse comparable à celle d'un véritable mortier. Il était protégé par des joints confectionnés à la chaux.

Le mur de "bocaille", c'est-à-dire de moellons, de 55 à 60 cm d'épaisseur, était autrefois plus répandu. Il était constitué par deux parements de pierres grossièrement taillées, liées à l'aide de mortier de terre. Les murs de clôture, mais aussi les murs de façades des bâtiments allongés et les angles de construction étaient renforcés de chaînes de pierre de taille, en "carreaux et boutisses", disposés régulièrement. Les encadrements de baies étaient confectionnés en pierre de taille.

Les treilles, c'est-à-dire la vigne cultivée en espaliers, habillaient les façades des maisons ou les murs de clôture.

Les plus anciens murs de pierres de taille avaient la même constitution que le mur de moellons. Seul, le parement extérieur était constitué de blocs bien équarris.





Les murs sont toujours traités en pierre calcaire de la région. L'appareil des murs de façade (murs gouttereaux) est dans la grande majorité des cas, un appareil réglé fait de blocs de dimension moyenne avec linteaux appareillés et joints clairs (plâtre ou chaux). Dans les autres cas, seuls les chaînages et linteaux appareillés sont en blocs réguliers, comme précédemment, le remplissage étant en petit appareil ou bien en moellons. Les joints sont plus ou moins larges suivant la régularité des blocs de pierre. Les pignons présentent les mêmes trois types d'appareil mais le système à chaînages et moellons est plus fréquent, même lorsque la façade est en appareil rigoureusement réglé.

Les formes générales restent très simples : rectangle horizontal pour les murs des longs pans, qui en milieu rural ne comportent qu'un rez-de-chaussée. En milieu urbain, malgré un étage, la proportion reste horizontale. Quant aux pignons, ils ont dans le Soissonnais proprement dit, un profil caractéristique en marche d'escalier, dit "à pas de moineaux". Les couleurs des murs sont celles de la pierre calcaire vieillie, c'est à dire grise, plus rarement blonde. Les joints sont de même tonalité et donc assez discrets.



Le calcaire lutécien du Soissonnais possède une patine jaune. La pierre du Soissonnais est une pierre tendre au départ qui durcit en quelques années, par formation du calcin. Aujourd'hui, certaines maisons en pierre sont abîmées. La pierre se dégrade sous l'action de l'air, de l'eau, du sel, du gel (vent, pluie, neige, gaz d'échappement, pollution atmosphérique...). On constate une désagrégation des pierres de façades en : petits fragments, ongles qui tombent, creusements sur plusieurs centimètres. On voit la formation de plaques, surtout sur les pierres d'angle, les linteaux des fenêtres, les bordures des corniches ; une altération le long des joints, une désagrégation sableuse, une pierre pulvérulente incrustée de poussières, qui devient friable ; des pierres sombres, encrassées, rongées. On remarque le travail de la pierre pour la réalisation des linteaux, encadrements, seuils des portes et des fenêtres, des chaînages d'angle ou de milieu de pignon, ornements participant à l'architecture (corniches, moulures, tableaux, bandeaux, sculptures...).



La pierre de taille est destinée à être vue, sans jamais être soulignée, les joints sont minces, sans creux ni relief, de la même couleur que la pierre du pays (la pierre ne doit pas être peinte).

Les appareillages sont généralement moyens : la pierre de taille mesure environ 50 x 60 cm pour la constitution des murs. Les soubassements sont soulignés par de plus gros blocs (hauteur de la pierre de 25 à 30 cm). Les enduits seront réalisés au mortier de chaux grasse et sable, finis à la taloche ou à la truelle.



#### Les interventions possibles :

Pour restaurer une maison ancienne, on cherchera à conserver toutes parties du mur présentant de bonnes qualités de solidité mais aussi d'aspect et de patine sans vouloir tout remettre à neuf. Le remplacement des pierres : (3 niveaux d'intervention)

- le remplacement à l'identique de la totalité des pierres trop dégradées. Dans ce cas, il est préférable de retrouver la pierre d'origine ou, à défaut, une pierre aux qualités équivalentes (dureté, porosité, texture, grain, couleur) ;
- le remplacement de la partie malade d'une pierre abîmée au moyen d'un volume rapporté (technique dite d'incrustation) ;
- le ragréage de certaines parties détériorées (joints, arêtes) au moyen de mortiers spéciaux imitant la pierre ; lorsque les désordres sont peu importants, de simples raccords de mortier suffisent. Tout l'art du raccord réside dans le choix et le dosage des agrégats (sable, poudre de pierre), du liant (ciment, chaux, résines) et de certains pigments colorés.

Afin de garantir la bonne tenue de la réparation dans le temps, ces raccords peuvent être armés avec des matériaux protégés contre l'agression de l'humidité (clous, goujons, armatures en cuivre, laiton ou acier inoxydable). D'autre part, il existe aujourd'hui toute une gamme de mortiers de restauration spécialement conçus pour les façades en pierre de taille : gamme "patrimoine" de CDZ, "arcaline" de Weber et Broutin et similaire.



#### Techniques de nettoyage d'une façade en pierre de taille :

(à effectuer lorsque l'opération s'avère nécessaire)

Ces techniques ont pour but de débarrasser le parement des saillures qui le déparent. L'élimination des salissures doit se faire sans porter atteinte à la qualité de la pierre et en respectant son état de surface. Les procédés "abrasifs" tel que le ragréage à vif par brossage, ponçage ou raclage au chemin de fer utilisé lors du ravalement initial sont à déconseiller. En effet, par ces procédés, la couche de surface dure ou calcin constituée naturellement et protégeant le matériau est éliminée sur une profondeur plus ou moins importante. A l'opposé, les techniques "douces" tels que le nettoyage par ruissellement d'eau ou par projection d'eau froide sous pression, utilisé avec les précautions d'usage offrent l'avantage essentiel de conserver le calcin et de ne pas casser les arêtes des parties ouvragées.



## LES MODENATURES

Souvent en pierre, les modénatures du Soissonnais sont très sobres. On note :

- des corniches très simples : triangle droit ou légèrement bombé, quart de rond ; quelquefois plus travaillées, elles sont appelées doucines et sont très courantes dans le Soissonnais
- des bandeaux soulignant le niveau des planchers : profil purement rectangulaire, de même que celui des appuis de fenêtres.

Le débord des chevrons est peu fréquent en Soissonnais, un rang de pierre en saillie fournissant facilement une corniche même simple.

On remarque le traitement du rampant des pignons. Dans le Soissonnais, il se caractérise par le "pas de moineau" formé simplement par les pierres de rive laissées quadrangulaires et parfois couronné par un pinacle, pierre sculptée aux formes variées : œuvre originale du maître-artisan. Le premier gradin sculpté, appelé corbeau ou crossette se rencontre sur tous pignons antérieurs à la Restauration.

## LES COULEURS

*"La couleur donne la joie, elle peut aussi rendre fou".*

*Fernand Léger.*

*"Le volume extérieur d'une architecture, son poids sensible, sa distance peuvent être diminués ou augmentés suivant les couleurs adoptées... La couleur est un puissant moyen d'art ; elle peut détruire un mur, elle peut l'orne, elle peut le faire reculer ou avancer, elle crée un nouvel espace".*

*Fernand Léger.*

Les couleurs des constructions sont relatives aux couleurs de leur environnement.

Elles sont le reflet des matériaux locaux et des différents modes et époques de constructions.

Des variations de couleurs sont lisibles sous l'effet des changements de lumière, particulièrement sur la pierre (d'un blond à un ocre rosé).

La palette chromatique des toits et des murs est la conséquence visuelle de l'utilisation des matériaux de construction : couverture en ardoise et mur en pierre de taille principalement, tuile plate en terre cuite et moellon en plus petite quantité.

### Toitures

Les couvertures en ardoise offrent des teintes froides, du bleu au gris argenté, selon les lumières. Le gris bleuté du ciel et des ardoises présente une belle harmonie. Parfois, les toitures se détachent du paysage par le pointillisme en camaïeu des ardoises. Les toits en tuile plate se composent de couleurs plus chaudes : allant de l'ocre au rose, lorsqu'elles sont neuves les tuiles se patinent sous l'action du soleil et des intempéries, prenant alors des tons bruns et plus chauds.

### Murs

La couleur des murs vient de la nature de la pierre que le bâtisseur trouvait sur place ou qu'il faisait venir de la carrière la plus proche. Les roches calcaires sont composées de carbonate de chaux plus ou moins pur, mélangé à d'autres matières (argile, magnésie, silice, oxydes métalliques) qui modifient leur consistance et leur couleur. Leur coloration est claire et uniforme et donne le blond de la pierre patinée des façades.

Sur un mur en pierre de taille, les joints sont toujours très minces et discrets, à peine apparents. Ils sont de la couleur la plus proche de la pierre. Ils prennent une plus grande importance sur les murs de moellons liés avec un bain de mortier de chaux coloré par le sable local. L'appareillage du mur influe sur la couleur puisqu'il fait intervenir un matériau de soutien qui a une texture et une coloration déterminées par sa composition. La douceur de l'architecture du Soissonnais est le reflet de ces couleurs.

### Couleurs d'accompagnement

La couleur des toits et des murs représente la coloration dominante d'une architecture mais elle est complétée par des éléments de détails tels que : portes, volets, soubassements, encadrements, corniches, bandeaux, menuiseries, ferronneries... qui viennent ponctuer l'ensemble de leurs tâches colorées.

Les couleurs d'accompagnement constituent des palettes ponctuelles.

Celles-ci sont composées de couleurs en contraste avec la palette générale (toits et murs) soit en valeur, soit en tonalité.

Ces surfaces colorées sont proportionnellement de petite taille ; elles constituent avec la palette générale un rapport quantitatif et qualitatif d'une grande importance pour l'animation des édifices (mise en valeur de l'architecture).



Aider à réussir la restauration ou la réparation de nos maisons, pour rester en harmonie avec le bâti ancien des villes et villages de la Vallée de l'Aisne. C'est notre but, à travers cette plaquette. J. CANCE, Président du SEP Oise Aisne Soissonnaises et J.M. PAULIN, Président de la Communauté des Communes du Soissonnais.  
**Syndicat d'Etudes et de Programmation de l'Oise-Aisne Soissonnaises** - mairie - 60350 Attichy - Tél.44 42 92 03 - Fax. 44 42 95 75  
**Communauté des Communes du Soissonnais** - les Terrasses du Mail - 02880 Cuffies - Tél. 23 53 81 00 - Fax. 23 53 81 01

#### GLOSSAIRE :

**BANDE DE SOLIN** : façon de bavette en zinc engravée dans un mur pour protéger un relevé d'étanchéité le long d'une pénétration.  
**BOUITSE** : brique ou moellon dont la plus petite face se présente en parement à la surface d'un mur.  
**CALCIN** : crôte superficielle dure de carbonate de chaux qui se forme par carbonatation à la surface des pierres calcaires, sous l'action de l'air et des intempéries.  
**CREUTTE** : grotte de calcaire, immense carrière d'où l'on extrait la pierre blanche et dure servant d'habitat troglodytique, de refuge, ou de cave.  
**DOUCINE** : profil de moulure composé d'une courbe et d'une contre-courbe situé sur les corniches et entablements.  
**EMBARRURE** : mortier de calfeutrage entre les tuiles de couverture et les tuiles faîtières, et de jointoiement entre ces dernières.  
**ENGRAVURE** : encastrement du bord d'une bande d'étanchéité dans une rainure pratiquée dans une paroi verticale.  
**FEUILLURE** : angle rentrant ménagé pour encastrement une huisserie, un cadre, un volet.  
**IMPOSTE** : partie d'une baie située au-dessus des vantaux ouvrants de la porte, fixe ou ouvrante, battante, vitrée ou pleine...  
**LINTEAU** : élément monolithique qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie située au-dessus de l'ouverture reportant sa charge vers les jambages, piedroits ou poteaux.  
**MODENATURE** : proportions et disposition de l'ensemble des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.  
**MUR GOUTTEREAU** : mur porteur extérieur situé sous l'égoût des pans de toiture.  
**MUR DE REFEND** : mur porteur intérieur à un bâtiment perpendiculaire ou parallèle à ses façades.  
**PIGNON A REDENTS ou APAS-DE-MOINEAU** : mur extérieur qui porte les pannes d'un comble, et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble avec des rampants établis en gradins.  
**PORTE CHARRETIÈRE** : haute porte de cour de ferme, à deux vantaux pleins, prévue pour le passage de charrois.  
**TALOCHE** : planchette de bois munie d'un manche, utilisée pour porter et appliquer les enduits et le plâtre sur les murs.

Le Centre d'Amélioration du Logement (CAL PACT) est à votre service pour : vous informer sur les financements de l'habitat, rechercher les subventions et prêts, assurer toutes les démarches nécessaires pour que votre projet soit réalisé. Un renseignement ne coûte rien mais vous fera gagner du temps et de l'argent. CAL PACT ARIM de l'Oise permanence à la salle Weber - Attichy - Tél : 44 42 90 44, les jeudis de 16h à 18h.  
PACT ARIM de l'Aisne permanence à la mairie - Vic sur Aisne - Tél : 23 55 50 58, les mardis de 16h à 18h.  
La Maison de l'OPAH, 17 rue Porte de Crouy - Soissons - Tél : 23 73 42 56, vous accueille et conseille sur les aides à l'amélioration de l'habitat. MAISON DE L'OPAH permanence à Soissons - Tél : 23 73 42 56, les lundis de 15h à 19h et les mercredis de 8h à 11h30/12h30 à 15h. Autres permanences OPAH : CCAS DE NOYANT ET ACONIN - Tél : 23 74 82 98, les mercredis de 16h à 18h. MAIRIE DE POMMIERS - Tél : 23 73 00 96, les jeudis de 16h à 18h.

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de l'Oise. "La Cabotière" Parc du Château - BP 439 - 60635 - Chantilly - Tél : 44 58 00 58 - Fax : 44 57 76 46  
Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de l'Aisne. 34 rue Sérurier - 02000 - Laon - Tél : 23 79 0003 - Fax : 23 23 47 25  
A la demande de tout habitant de la Vallée de l'Aisne, un architecte conseil du CAUE interviendra gratuitement, pour répondre à toutes les questions concernant : le diagnostic de la construction et les travaux à entreprendre, le choix des matériaux, des couleurs, de la volumétrie..., les techniques de mise en œuvre. Ce conseil personnalisé s'inscrit dans les missions du CAUE qui reçoit dans ses locaux tout particulier désirant rencontrer un architecte ou consulter la documentation (nombreux ouvrages, revues, diapositives, documentation technique...). Le CAUE est un organisme qui regroupe des architectes, des urbanistes, des paysagistes, des professionnels de la communication qui interviennent tant auprès des élus, que des particuliers dans le département.

#### IMPORTANT :

Pour tous travaux modifiant l'aspect architectural des maisons, (agrandissement de surface inférieur à 20 m<sup>2</sup>, balcons, création de portes, de fenêtres, d'ouvertures en toiture, ravalement des façades, annexes, appentis de jardins, garage, serre, travaux de clôture, piscine...), il est nécessaire de faire une **DECLARATION DE TRAVAUX** en y joignant un plan de situation, un plan masse, un schéma des façades, ou des photographies, ou des croquis. Aux termes du délai d'instruction (2 mois au maximum), les travaux peuvent être commencés s'il n'y a pas d'avis contraire ou de prescriptions particulières. Formulaire et pièces à déposer en mairie (renseignements et imprimés disponibles auprès des mairies).

#### ADRESSES UTILES :

**CARRIERES DE SAINT PIERRE AIGLE** -le Jardin -02600 SAINT PIERRE AIGLE -Tél: 25 55 81 06 -Fax: 23 55 80 22  
**CARRIERES DE VASSENS** -Four à Chaux -02290 VASSENS -Tél: 23 39 61 57  
**SYNDICAT D'ETUDES ET DE PROGRAMMATION DE L'OISE-AISNE SOISSONNAISES** -mairie -60350 ATTICHY -Tél: 44 42 92 03 -Fax: 44 42 95 75  
**COMMUNAUTE DES COMMUNES DU SOISSONNAIS** -Les Terrasses du Mail -02880 CUFFIES -Tél: 23 53 81 00 -Fax: 23 53 81 01  
**CAL PACT ARIM DE L'OISE** -28 Rue du Pont d'Arcole -60000 BEAUVAIS -Tél: 44 02 21 93 -Fax: 44 02 55 78  
**PACT ARIM DE L'AISNE** -16 Boulevard Henri Martin -02105 SAINT QUENTIN -Tél: 23 06 35 35  
**POINT INFO ENERGIE** -28 Rue du Pont d'Arcole -60000 BEAUVAIS -Tél: 44 02 56 48  
**MAISONS PAYSANNES DE L'OISE** -16 Rue de l'Abbé Gellée -60000 BEAUVAIS -Tél: 44 45 77 74  
**MAISONS PAYSANNES DE L'AISNE** -8 Rue Guise -02120 PUISIEUX et CLANLIEU -Tél: 23 60 93 35  
**ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE** -Palais National -60200 COMPIEGNE -Tél: 44 40 13 12 (Oise)  
**ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE** -41 Rue Roger Salengro -02000 LAON -Tél: 23 23 53 54 (Aisne)  
**SOCIETE ARCHEOLOGIQUE HISTORIQUE ET SCIENTIFIQUE DE SOISSONS** -4 Rue de la Congrégation -02200 SOISSONS  
**CAUE DE L'AISNE** -34 Rue Sérurier -02000 LAON -Tél: 23 79 00 03 -Fax: 23 23 47 25  
**CAUE DE L'OISE** -"La Cabotière" Parc du Château -BP 439 -60635 CHANTILLY -Tél: 44 58 00 58 -Fax: 44 57 76 46

#### BIBLIOGRAPHIE :

- Picardie / F. Calame, R. Fossier. - Die : Ed. A Die, 1994. - (Architecture rurale française)
- Des hommes de savoir-faire, restaurer et bâtir en Picardie / F. Calame, Y. Bourgin, N. Dupré, Maisons Paysannes de Fr. - Beauvais : Houdeville, 1993
- Restaurer, aménager, préserver la Maison de Pays / R. Fontaine, Ch. Deschamps Goux. - Paris : Ed. Seghers, 1977
- L'architecture rurale et bourgeoise en France / G. Doyon, R. Hubrecht. - Paris : Ed. Ch. Massin, 1942
- La Maison rurale en Soissonnais / D. Rolland. - Nonette : Ed. Créer, 1990
- Les maisons paysannes de l'Oise / A. et R. Bayard. - Paris : Ed. Eyrolles, 1994
- L'Arrondissement de Soissons au début de ce s., Tome III, canton d'Oulchy le Château et Vallée de la Crise / P. Bourgeois, G. Lafleur, J. Mathieu. - Soissons : P. Bourgeois, G. Lafleur, J. Mathieu, 1987
- Soissons et ses environs à la belle époque, Tome I / G. Lafleur. - Soissons : G. Lafleur, 1983
- L'arrondissement de Soissons à la Belle Epoque, Tome II, cantons de Braine et Vailly sur Aisne / G. Lafleur. - Soissons : G. Lafleur, 1987
- Construire et restaurer dans l'Aisne / DDE de l'Aisne, ATAU, 1976
- Construire dans l'Aisne : l'habitat traditionnel dans la Brie, le Soissonnais, le Nord et la Thiérache. - Amiens : DRAE ; Paris : ATAU, 1973
- Archives de Bernard Ancien : notes et dessins sur les maisons soissonnaises
- Pierres de carrière et produits manufacturés. - Paris : CATED, 1991
- Le Ravalement des façades en pierre en Ile-de-France / CAUE de Paris. - Paris : CAUE, s.d.
- Restauration des façades en pierre de taille / J.M. Laurent. - Paris : Eyrolles, 1994
- Le Bâti pierre. - Paris : EDF, 1994. - (Techniques d'amélioration de l'habitat existant)
- Architecture "canton de Villers-Cotterêt" / Ass. pour la généralisation de l'inventaire régional en Picardie. - Aisne : Archives départementales, 1986
- Annuaire des artisans et entreprises du bâtiment du Soissonnais / SEP OAS et Communauté des Communes du Soissonnais.

Ces ouvrages sont consultables au centre de documentation du CAUE, à Chantilly. Sur simple rendez-vous (Tél : 44 58 00 58).

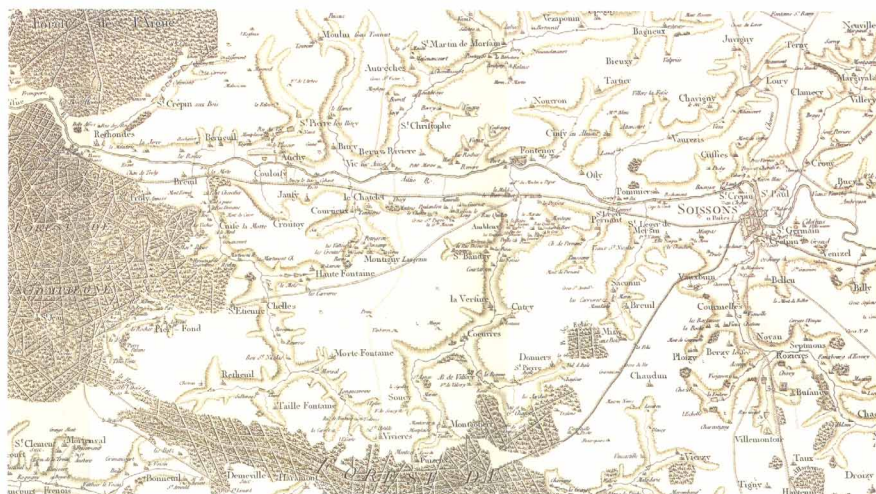
Cette plaquette a été réalisée par le CAUE de l'Oise à la demande du Syndicat d'Etudes et de Programmation de l'Oise-Aisne Soissonnaises. Elle est financée par le SEP OAS et la Communauté des Communes du Soissonnais, avec la participation du Conseil Régional de Picardie, du CREDIT AGRICOLE du Nord Est, de la société ASTRAL et de la Société Française HOECHST.

# LES COULEURS DU SOISSONNAIS

## couleurs et matériaux en VALLEE DE L' AISNE



M  
E  
N  
U  
I  
S  
E  
R  
I  
E  
S



Extrait de la carte de Cassini 1815

P  
O  
R  
T  
E  
S



V  
O  
L  
E  
T  
S

Les matériaux et les couleurs sont le reflet d'une tradition de mise en relation entre paysage naturel et patrimoine bâti qui participe au caractère identitaire de la Vallée de l'Aisne.

"En réalité on travaille avec peu de couleurs. Ce qui donne l'illusion de leur nombre, c'est d'avoir été mises à leur juste place." PABLO PICASSO.

En accompagnement de cette affiche qui présente les couleurs et les matériaux pour les maisons du Soissonnais, une plaquette de recommandations architecturales, validée par l'Architecte des Bâtiments de France, a été élaborée pour vous aider dans la réussite de vos projets de restauration, afin de rester en harmonie avec le patrimoine bâti des villes et villages des cantons.

Cette plaquette est disponible en Mairie, auprès du SEP Oise Aisne Soissonnaises ou de la Communauté des Communes du Soissonnais. Pour tous renseignements complémentaires, contacter le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Oise au 03 44 58 00 58

Palettes de couleurs ayant reçu l'agrément de l'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE. Ces références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes.

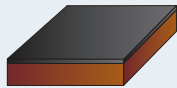


maisons à Viviers



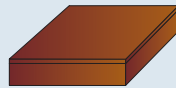
maisons à Attichy





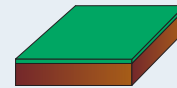
Surfaces imperméables  
0,0

1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)



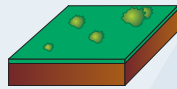
Surfaces semi-perméables  
0,3

2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable...)



Surfaces semi-ouvertes  
0,5

3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse...)



Espaces verts sur dalle I  
0,5

4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrain avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm



Espaces verts sur dalle II  
0,7

5. Espaces verts sans corrélation avec la pleine terre et avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm



Espaces verts en pleine terre  
1,0

6. Continuité avec la terre naturelle nécessaire au développement de la flore et de la faune



Toiture classique  
0,2

7. Infiltration d'eau de pluie dans les surfaces plantées pour enrichir la nappe phréatique



Mur végétalisé  
0,5

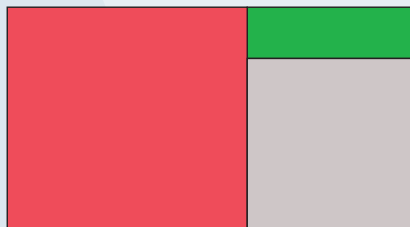
8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m



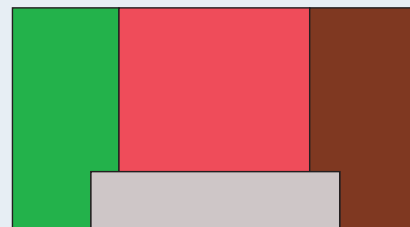
Toiture végétalisée  
0,7

9. Végétalisation des toitures extensives ou intensives

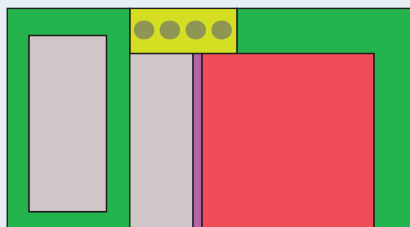
## Exemples d'utilisation sur une parcelle de 500 m<sup>2</sup>



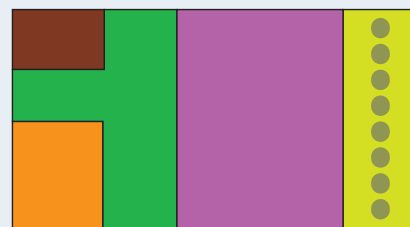
Asphalte/parking	160 m <sup>2</sup> x 0 =	0 m <sup>2</sup>
Toiture classique	286 m <sup>2</sup> x 0,2 =	57,2 m <sup>2</sup>
Pelouse	54 m <sup>2</sup> x 0,5 =	27 m <sup>2</sup>
<b>CBS =</b>		<b><math>\frac{84,2}{500} = 0,17</math></b>



Potager	125 m <sup>2</sup> x 1 =	125 m <sup>2</sup>
Asphalte	90 m <sup>2</sup> x 0 =	0 m <sup>2</sup>
Toiture classique	160 m <sup>2</sup> x 0,2 =	32 m <sup>2</sup>
Pelouse	125 m <sup>2</sup> x 0,5 =	62 m <sup>2</sup>
<b>CBS =</b>		<b><math>\frac{219}{500} = 0,43</math></b>



Bosquet (arbre)	36 m <sup>2</sup> x 1 =	36 m <sup>2</sup>
Parking + piscine	138 m <sup>2</sup> x 0 =	0 m <sup>2</sup>
Toiture classique	160 m <sup>2</sup> x 0,2 =	32 m <sup>2</sup>
Pelouse	160 m <sup>2</sup> x 0,5 =	80 m <sup>2</sup>
Murs végétalisés	6 m <sup>2</sup> x 0,5 =	3 m <sup>2</sup>
<b>CBS =</b>		<b><math>\frac{151}{500} = 0,3</math></b>



Bosquet (arbre)	74 m <sup>2</sup> x 1 =	74 m <sup>2</sup>
Toiture végétalisée	213 m <sup>2</sup> x 0,7 =	149 m <sup>2</sup>
Potager	36 m <sup>2</sup> =	36 m <sup>2</sup>
Dallage	71 m <sup>2</sup> x 0,5 =	35 m <sup>2</sup>
Pelouse	106 m <sup>2</sup> x 0,5 =	53 m <sup>2</sup>
<b>CBS =</b>		<b><math>\frac{347}{500} = 0,7</math></b>

### Sources :

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff\\_berechnung.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml)  
Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)