



Département des Ardennes

4A

COMMUNE DE TOURNES

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT – DOCUMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 20.06.2013,
approuvant la révision générale
du Plan Local d'Urbanisme.

Cachet de la Mairie et
signature du Maire:



Cécile Muller
Cécile MULLER



Approuvé le : 30.06.1976

Atelier d'Urbanisme et d'Environnement
28 avenue Philippoteaux – B.P. 10078
08203 SEDAN Cedex
Tél 03.24.27.87.87. Fax 03.24.29.15.22
E-mail: dumay@dumay.fr

Révisé le:		Modifié le:		Mis à jour le:	
20.06.2013 (révision générale)					

SOMMAIRE

I.	<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	page 1
II.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	page 4
	. Zone UA	page 4
	. Zone UB	page 15
	. Zone UZ	page 27
III.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	page 35
	. Zone 1AU	page 35
	. Zone 2AU	page 44
IV.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	
	. Zones A	page 47
V.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u>	
	. Zones N	page 55
VI.	<u>TERRAINS CLASSES EN ESPACES BOISES A CONSERVER, A CREER OU A PROTEGER</u>	page 62
VII.	<u>EMPLACEMENTS RESERVES</u>	page 63
VIII.	<u>ANNEXES</u>	
	. Patrimoine archéologique	page 64
	. Entrée de ville	page 65

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **TOURNES**, délimitée aux documents graphiques du règlement par un tireté épais.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du règlement du P.L.U.** (cf. pièces 4B et 4C du dossier).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Sur les documents graphiques du règlement précités figurent également :

- les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

2.1. ZONES URBAINES (dites "zones U")

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées au document graphique du règlement numéroté 4C par un tireté épais, et repérées par un indice commençant par la lettre U.

Il s'agit de :

- la **zone UA**,
- la **zone UB**, qui comprend les secteurs **UBa** et **UBi**,
- la **zone UZ**, qui comprend le secteur **UZh**.

2.2. ZONES A URBANISER (dites "zones AU")

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités au document graphique du règlement numéroté 4C par un tireté épais.

Il s'agit de :

- la **zone 1AU**, ouverte à l'urbanisation à court terme,
- la **zone 2AU**, fermée dans l'immédiat à l'urbanisation, qui comprend un secteur **2AUY** à vocation d'activités.

2.3. ZONES AGRICOLES (dites "zones A")

Les terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, sont délimités aux documents graphiques du règlement numérotés 4B et 4C par un tireté épais.

Il s'agit de la **zone A**, qui comprend les secteurs **Ai** et **At**.

2.4. ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (dites "zones N")

Les terrains naturels et forestiers auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont délimités aux documents graphiques du règlement numérotés 4B et 4C par un tireté épais.

Il s'agit de la zone N, comprenant les secteurs Ni, Nh, Nih et Nl.

2.5. ESPACES BOISES CLASSÉS

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques du règlement par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, et un rond.

2.6. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés au titre VII.

La liste de ces emplacements réservés figure à la fin de ce règlement et sur les documents graphiques du dossier de P.L.U. Cette liste précise leur destination, leur destinataire et leur superficie approchée. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques du règlement par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

ARTICLE 3 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le code de l'urbanisme précise que les règles édictées dans ce règlement peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La liste des activités relatives aux **destinations** ci-dessous est indicative et non exhaustive.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
① Habitation	Cette destination comprend les logements en tant qu'habitat résidentiel, habitat adapté telles que notamment les résidences services, les résidences et foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants..., qui constituent leur lieu de résidence habituel
② Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et celui de l'existence des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier (restaurant, blanchisserie, accueil...). Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
③ Bureaux	Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
④ Commerces	La destination commerces regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. Commerce alimentaire : alimentation générale, boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie, boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie, fromagerie, crèmerie, caviste, produits diététiques, primeurs... Commerce non alimentaire : équipement de la personne (chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter), équipement de la maison (brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier, quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage), automobiles-motos-cycles (concessions, agents, vente de véhicule, station essence), loisirs (sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie), divers (pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie, etc.). Services à la personne : coiffure, soins esthétiques et soins corporels, optique, médical et paramédical (laboratoire d'analyse, professions libérales médicales), autres professions libérales (architecte, géomètre, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public), agences (agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école), établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.), activités sportives et culturelles (cinémas, salles de spectacle), cafés et restaurants, etc.
⑤ Artisanat	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Peuvent constituer des activités artisanales les activités suivantes : bâtiment, cordonnerie, photographie, reprographie, imprimerie, photocopie, serrurerie, pressing, retouches, repassage, confection, réparation, artisanat d'art, ateliers d'artistes, etc.
⑥ Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
⑦ Exploitation agricole ou forestière	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.
⑧ Entrepôt	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage de biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, industrie, commerce...), et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
⑨ Équipements publics ou d'intérêt collectif	Il s'agit des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, etc. Les aires d'accueil des gens du voyage et les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Caractère de la zone :

Il s'agit de la partie centrale du village la plus dense, où le bâti est majoritairement construit en ordre continu, à l'alignement le long des voies, de type traditionnel ou de la reconstruction.

Cette zone UA délimitée sur le document graphique du règlement constitue un ensemble urbain remarquable qui mérite d'être préservé au titre des dispositions de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme pour des motifs d'ordre culturel et historique.

Les voies ferrées n°222 et 223, ainsi que la **R.N.43 et la R.D.309**, sont portées au classement sonore des infrastructures terrestres en 1^{ère} et 2^{ème} catégorie, par les arrêtés préfectoraux respectifs n°99/219 du 5 mai 1999, n°2010/198 et n°2010/199 du 5 mai 2010.

A ce titre, des secteurs d'isolement acoustique délimités sur le plan *annexes-informations diverses* n°5E sont instaurés. Les bâtiments inclus dans ce secteur affecté par le bruit et visés par chaque arrêté doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits dans toute la zone :

- Les activités industrielles, et tout autre activité économique qui engendre des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quelles que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2,
- Les constructions à usage de commerces de plus de 500 m² de surface de vente,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole,
- Les élevages autres que de type familial,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- La création ou l'agrandissement de terrain de camping,
- L'entreposage de caravanes visée à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus à l'article R.111-40 dudit code,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Les éoliennes (de type aérogénérateur),
- Les antennes de radiotéléphonie mobile.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappels.

1. **Les clôtures sont dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).

Ainsi, l'édification d'une clôture située dans le champ de visibilité de **l'église de Tournes** classée monument historique est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et **elle doit être précédée d'une déclaration préalable** (*article R.421-12 du code de l'urbanisme*).

2. **Les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (*article R.421-2 du code de l'urbanisme*).

Ainsi, l'édification d'un mur situé dans le champ de visibilité de **l'église de Tournes**, classé monument historique est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et **elle doit être précédée d'une déclaration préalable** (*articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme*).

3. **Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir** les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
 - inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
 - située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine,
 - située dans la zone UA délimitée par le document graphique du règlement (plan n°4C), en application de l'article R.421-28 e du Code de l'Urbanisme.
4. Dans les bandes délimitées sur le plan des annexes n°5E du dossier de P.L.U., de part et d'autre des voies ferroviaires et routières portées au classement sonore des infrastructures terrestres, les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral concerné.
5. En application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UA1, peuvent être autorisées sous conditions:

- La reconstruction des bâtiments à l'identique et affectée à la même destination, et uniquement dans la mesure où toutes dispositions nécessaires seraient mises en œuvre pour éviter l'aggravation des nuisances initiales pour le voisinage,
- Les sous-sols enterrés, s'ils sont autorisés au préalable par les services municipaux et s'ils sont raccordables aux réseaux,
- Les constructions à usage de commerce dont la surface de vente est inférieure ou égale à 50 m²,
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UA1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution,...),

- Les constructions à usage d'équipements publics, ou répondant à une mission de service public ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public, comme l'implantation de canalisation de transport de gaz (à l'exception des éoliennes de type aérogénérateur),
- Les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration et à autorisation, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruit, trépidations, odeurs, ...),
- Les opérations terminales entrant dans le cadre d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'une autorisation de lotir même accordée depuis plus de dix ans.

ARTICLE UA 3 – VOIRIE ET ACCES

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

3.1. Voirie

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes.

Les voies nouvelles se terminant exceptionnellement en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

3.2. Accès.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et aménagés de façon à ce qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, placé à 12 m au moins des intersections de voies existantes.

Lorsqu'il existe un talus entre la façade et la voie, l'aménagement et la construction des garages et leurs rampes d'accès pourront être interdits.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration:

- **L'assainissement individuel est obligatoire.**
- Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 7 mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO₅,
- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.
- A la demande de la collectivité compétente, le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.) s'assure de la conformité réglementaire de l'installation et de son bon fonctionnement.

- Eaux résiduaires professionnelles / activités économiques :

Les eaux résiduaires générées par des activités professionnelles ne pourront être rejetées dans le réseau public ou le milieu naturel qu'après décantation, refroidissement, neutralisation ou tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Pour permettre un contrôle de ces traitements, les points de déversement des eaux résiduaires générées par des activités seront collectés dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

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

Toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements peuvent être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

4.3. Electricité, téléphone et télédistribution

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Si les conditions techniques de réalisation le permettent, des solutions alternatives mettant en œuvre une énergie renouvelable (solaire photovoltaïque, éolien, hydroélectricité, géothermie, etc.), en terme d'éclairage public ou de chauffage collectif seront adoptées.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.

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

6.1. Les constructions doivent être édifiées pour tous leurs niveaux :

- **soit à l'alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées déjà construites,
- **soit dans l'intervalle constitué par le prolongement des façades des constructions riveraines de la voie** desservant la parcelle,
- **soit en recul par rapport à l'alignement des voies**, à condition de matérialiser l'alignement par une clôture.

6.2. Toutefois, l'implantation à l'alignement pourra être imposée aux abords de l'église, classée au titre des Monuments Historiques.

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

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots, ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci,
- lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 50 mètres de front sur rue,
- pour les annexes,
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics, ou répondant à une mission de service public ou d'intérêt collectif,

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

7.1. **Dans une bande de 15 mètres de profondeur** à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (alignement de fait, limite effective des voies privées), les constructions **peuvent être édifiées le long des limites séparatives.**

Toutefois, sur les parcelles d'une largeur inférieure ou égale à 8 mètres, les constructions à usage d'habitat, de commerce ou de bureaux seront obligatoirement édifiées d'un mitoyen à l'autre.

- 7.2. Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, et en limite de fond de parcelle, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que si leur hauteur en tout point du bâtiment n'excède pas 4 mètres en limite de propriété.**
- 7.3. Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge de recul d'un bâtiment qui ne serait pas édifié le long de ces limites sera telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m), au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 mètres.**
- 7.4. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :**
- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
 - lorsque les propriétaires riverains s'engagent par acte authentique à édifier simultanément des bâtiments de dimensions sensiblement égales,
 - lorsqu'il y a création de "cours communes" dans les conditions fixées aux articles R.471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
 - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
 - pour les constructions à usage d'équipements publics, ou répondant à une mission de service public ou d'intérêt collectif,
 - et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Aucune distance minimale n'est imposée entre deux constructions. Il convient toutefois de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. Rappel :** la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- 10.2. La hauteur des constructions ne doit pas excéder deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, avec possibilité de combles habitables.**

Au-dessus de cette hauteur maximale, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminée et ventilation, garde-corps, acrotères, etc.

Toutefois, dans le cas d'un alignement de rue, la hauteur des constructions principales devra s'aligner sur la ligne générale du bâti existant.

10.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements publics, ou répondant à une mission de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les façades sur rues des constructions mitoyennes sur un ou deux côtés devront constituer un front homogène et contenu.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Sont interdits:

- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- Les imitations par peinture de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les couleurs violentes ou trop claires, ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

11.2. Toitures.

A/ Les toitures :

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente équivalente à celle des immeubles environnants. D'autres types de toiture pourront être autorisés :

- au vu d'un projet architectural de qualité
- pour des constructions à usage spécial (ex : réservoirs, transformateurs, etc.),
- pour les annexes et les abris de piscine, vérandas, verrières et auvents.

• Toitures terrasses :

Elles peuvent être autorisées. Toutefois, elles doivent être exclues pour les extensions adossées à un pignon, dont la toiture doit reprendre les pentes de toit de la construction principale, particulièrement si cette extension est implantée sur rue ou visible du domaine public.

Elles seront traitées avec des matériaux de revêtements autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés.

- **Lucarnes :**

Elles doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les créations éventuelles de lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant ou s'en inspirer. Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.

- **Cheminées :**

Elles doivent être simples, massives et bien proportionnées.

Sont interdites:

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

- **Châssis de toit (velux) :**

Ils peuvent être autorisés dans les conditions suivantes :

- avoir des dimensions maximales de 78 x 98 cm,
- être de proportions rectangulaires en hauteur,
- être implantés dans les 2/3 inférieurs du versant de couverture et être alignés,
- être posé en encastré, à fleur du matériau de couverture.

Un seul niveau de châssis de toit par rampant de toiture est autorisé.

La transformation en verrière d'une partie de la toiture peut être autorisée à titre exceptionnel et sous réserve de discrétion.

Il ne sera posé qu'un châssis de toit par travée de fenêtre de la façade, dans l'axe de ces dernières.

- **Toitures végétalisées :**

Elles peuvent être autorisées, sous réserve de l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

- **Panneaux solaires thermique et voltaïque :**

Ils sont autorisés si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture, autrement dit non saillant par rapport au plan de couverture, voire au-dessous pour les couvertures en tuiles.

Les capteurs seront positionnés dans la partie basse de la couverture et de façon équilibrée, en un seul élément rectangulaire, avec des vitrages antireflets, les châssis et la trame des cellules étant de couleur sombre. Ils pourront être refusés, s'ils sont trop exposés à la vue depuis le domaine public, proche ou lointain.

B/ Matériaux de couverture :

À l'exception des toitures végétalisées autorisées au préalable par l'Architecte des Bâtiments de France, la couverture sera réalisée :

- en ardoise naturelle de format 32x22 cm maximum,
- ou en tuile de terre cuite de teinte naturelle ou rouge, d'un modèle traditionnel à côtes, 13 ou 14 unités au m², si accord préalable de l'A.B.F.

Sont aussi autorisés après l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France :

- le verre ou autre matériau transparent pour les vérandas, les verrières, les abris de piscine, et les auvents,
- l'ardoise artificielle,
- et d'une façon générale tout matériau innovant ou en faveur du développement durable et utilisé dans un projet architectural de qualité, intégré à son environnement.

Sont interdites:

- les gouttières et descentes d'eau en matières plastiques (PVC) sur toutes les façades visibles du domaine public.

11.3. Murs / Revêtements extérieurs.

Les constructions traditionnelles en pierre ou en brique doivent être préservées et elles ne doivent pas être enduites ou peintes. En cas de réfection de façades en pierre ou en brique, recouvertes d'enduits ou peintes, ces dernières seront remises à nu si les matériaux demeurent de qualité.

Les enduits teints le seront dans la masse et dans des tons en harmonie avec les teintes des matériaux de construction traditionnels.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, faux pans de bois,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings,
- La mise à nu ("décroustage" et rejointoiement) de façades initialement enduites,
- Les bardages en tôle, s'ils ne participent pas à un projet architectural de qualité,
- Les bardages en PVC.

11.4. Ouvertures - Menuiseries.

La forme, la couleur et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doit être en cohérence avec son époque de construction.

Le traitement des encadrements des nouveaux percements en cas de modification de façade, particulièrement lorsqu'il s'agit de bâti ancien, doit être réalisé de la même façon que les encadrements d'origine (matériaux, appareillage le cas échéant, des linteaux, jambages et appuis).

Sont interdits:

- les matières plastiques (P.V.C.),
- la pose de volets roulants, sauf s'il s'agit de dispositif d'origine,
- les contrevents extérieurs en PVC.

11.5. Antennes paraboliques.

Les antennes paraboliques seront situées sur les façades non visibles des espaces publics, ou à défaut en toiture; dans ce cas, leur couleur sera identique au support. Leur pose est explicitement interdite sur les balcons visibles du domaine public.

11.6. Chauffage, ventilation et climatisation.

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou conduit d'extraction, ou ventouse de chaudière, ne doit être apparent en façade. Leurs dispositifs d'extraction et de ventilation devront être disposés en couverture par une sortie discrète, traités dans la tonalité de la couverture.

11.7. Coffrets de branchements.

Les coffrets de branchements des différents réseaux devront être intégrés dans la clôture si elle existe.

11.8. Extension des constructions - Annexes (garages et abris de jardin).

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

11.9. Clôtures sur voie publique.

Elles seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles devront s'intégrer aux constructions voisines.

Leur hauteur totale sera inférieure à 1,60 m et celle des murs bahuts inférieure à 0,80 m. Ces règles ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

Les clôtures en grillage seront doublées d'une haie vive. Les murs et murets en pierre existants devront être conservés ou reconstruits à l'identique.

Sont interdits :

- Les éléments de clôtures pleins préfabriqués en ciment,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- Les imitations par peinture de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit:

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

- . une place de stationnement ou de garage par habitation individuelle,
- . 1,5 place de stationnement par logement pour les habitations collectives,
- . une place de stationnement pour les logements locatifs aidés par l'Etat.

- Pour les autres constructions nouvelles non interdites par le règlement :

Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

12.2. A défaut de pouvoir satisfaire à ces obligations, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition d'une déclaration préalable peut en être tenu quitte, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, il peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux), seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes, hormis pour les résineux, où la replantation à l'identique n'est pas imposée.

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie, ou être plantés à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE UB**Caractère de la zone :**

Elle correspond aux extensions urbaines périphériques du cœur du village, de moyenne densité et plus ou moins récentes et futures.

La zone UB comprend :

- un **secteur UBa**, délimité au sud-ouest du bourg-centre le long de la rue de la Gare, non raccordable à la station d'épuration, et où les sous-sols sont interdits ;
- un **secteur UBi**, correspondant à la zone inondable résultant des crues de la Sormonne et du Charoué.

La zone UB comporte aussi **des éléments remarquables bâtis et naturels**, qui méritent d'être préservés au titre des dispositions de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, culturel et historique. Il s'agit plus particulièrement de :

- l'ensemble bâti formant le château Le Moulin, rue du Moulin,
- et le parc attaché au pôle scolaire au lieudit « Clos Sept Fontaine », formant un « poumon vert » à préserver.

Enfin, les voies ferrées n°222 et 223, ainsi que la **R.N.43 et la R.D.309**, sont portées au classement sonore des infrastructures terrestres en 1^{ère} et 2^{ème} catégorie, par les arrêtés préfectoraux respectifs n°99/219 du 5 mai 1999, n°2010/198 et n°2010/199 du 5 mai 2010.

A ce titre, des secteurs d'isolement acoustique délimités sur le plan *annexes-informations diverses* n°5E sont instaurés. Les bâtiments inclus dans ce secteur affecté par le bruit et visés par chaque arrêté doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

La zone UB comporte enfin **des chemins et des sentiers à protéger** au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, identifiés sur les documents graphiques du règlement.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1.1. Sont interdits dans toute la zone :**

- Les activités industrielles, et tout autre activité économique qui engendre des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quelles que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à l'exception de celles autorisées à l'article UB 2,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole,
- Les élevages autres que de type familial,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- La création ou l'agrandissement de terrain de camping,
- L'entreposage de caravanes visée à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme, hormis dans les cas prévus à l'article R.111-40 dudit code,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Les éoliennes (de type aérogénérateur),
- Les antennes de radiotéléphonie mobile.

1.2. Sont interdits dans les secteurs UBa et UBi :

- Les sous-sols enterrés.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappels :

1. **Les clôtures** sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code**, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

Ainsi, l'édification d'une clôture située dans le champ de visibilité de **l'église de Tournes**, classée monument historique est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et **elle doit être précédée d'une déclaration préalable** (article R.421-12 du code de l'urbanisme).

2. **Les murs** sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).

Ainsi, l'édification d'un mur situé dans le champ de visibilité de **l'église de Tournes**, classée monument historique est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et **elle doit être précédée d'une déclaration préalable** (articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme).

3. **Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir** les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
 - inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
 - située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine.

4. **Éléments remarquables :**

Éléments bâtis: Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de **l'ensemble bâti formant le château Le Moulin** (rue du Moulin), identifié par le document graphique du règlement, doivent être précédés de l'obtention préalable d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28 e du Code de l'Urbanisme.

Éléments naturels: Les travaux ayant pour objet de modifier ou de supprimer les arbres formant le parc identifié par un symbole sur le document graphique du règlement (plan n°4C), doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme (**parc attaché au pôle scolaire au lieudit « Clos Sept Fontaine »**).

5. Dans les bandes délimitées sur le plan des annexes n°5E du dossier de P.L.U., de part et d'autre des voies ferroviaires et routières portées au classement sonore des infrastructures terrestres, les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral concerné.
6. En application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UB1, peuvent être autorisées sous conditions, hormis dans le secteur UBi :

- La reconstruction des bâtiments à l'identique et affectée à la même destination, et uniquement dans la mesure où toutes dispositions nécessaires seraient mises en œuvre pour éviter l'aggravation des nuisances initiales pour le voisinage,
- Les sous-sols enterrés s'ils sont raccordables aux réseaux, hormis pour mémoire, dans les secteurs UBa et UBi où ils sont interdits,
- Les constructions à usage de commerce dont la surface de vente est inférieure ou égale à 500 m²,
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UB1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution,...),
- Les constructions à usage d'équipements publics, ou répondant à une mission de service public ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public, comme l'implantation de canalisation de transport de gaz (à l'exception des éoliennes de type aérogénérateur),
- Les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration et à autorisation, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruit, trépidations, odeurs, ...),
- Les opérations terminales entrant dans le cadre d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'une autorisation de lotir même accordée depuis plus de dix ans.

2.3. Dans le secteur inondable UBi :

- Tout projet non interdit par l'article UB 1 devra être adressé pour avis préalable à l'unité Eau - Prévention des risques - Mise de la Direction Départementale des Territoires des Ardennes.

ARTICLE UB 3 – VOIRIE ET ACCES

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

3.1. Voirie

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes.

Les voies nouvelles se terminant exceptionnellement en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement.

3.2. Accès.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et aménagés de façon à ce qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, placé à 12 m au moins des intersections de voies existantes.

Lorsqu'il existe un talus entre la façade et la voie, l'aménagement et la construction des garages et leurs rampes d'accès pourront être interdits.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration:

- **L'assainissement individuel est obligatoire.**
- Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 7 mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5,
- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.
- A la demande de la collectivité compétente, le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.) s'assure de la conformité réglementaire de l'installation et de son bon fonctionnement.

- Eaux résiduelles professionnelles / activités économiques :

Les eaux résiduelles générées par des activités professionnelles ne pourront être rejetées dans le réseau public ou le milieu naturel qu'après décantation, refroidissement, neutralisation ou tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Pour permettre un contrôle de ces traitements, les points de déversement des eaux résiduaires générées par des activités seront collectés dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

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

Toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements peuvent être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

4.3. Electricité, téléphone et télédistribution

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Si les conditions techniques de réalisation le permettent, des solutions alternatives mettant en œuvre une énergie renouvelable (solaire photovoltaïque, éolien, hydroélectricité, géothermie, etc.), en terme d'éclairage public ou de chauffage collectif seront adoptées.

4.4. Dans le secteur UBi, sont prescrits :

- La mise hors d'eau de toutes installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens (machineries d'ascenseurs, installations électriques et installations de chauffage),
- La mise hors d'eau des postes E.D.F. moyenne et basse tension, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs des particuliers.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.

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

- 6.1. Les constructions doivent être édifiées :
- à l'**alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées déjà construites,
 - ou observer un **recul de 5 mètres minimum** de l'alignement des mêmes voies.

- 6.2.** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état non frappé de servitude d'alignement, et sur le même alignement que celui-ci,
 - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
 - lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 50 mètres de front sur rue,
 - pour les annexes,
 - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
 - pour les constructions à usage d'équipements publics, ou répondant à une mission de service public ou d'intérêt collectif,
 - et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

- 7.1.** Sur toute la longueur des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0,60 m), au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à **3 mètres**.
- 7.2.** Toutefois, des implantations en limite sont autorisées sur toute la longueur des limites séparatives, pour des constructions d'une hauteur à l'égout inférieure à 3,5 mètres.
- 7.3.** Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
- lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
 - lorsque le bâtiment doit être adossé sur une construction réalisée simultanément,
 - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
 - lorsqu'il y a création de "cours communes" dans les conditions fixées aux articles R.471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
 - pour les constructions à usage d'équipements publics, ou répondant à une mission de service public ou d'intérêt collectif,
 - et lorsque le projet de construction ou de réhabilitation s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Aucune distance minimale n'est imposée entre deux constructions. Il convient toutefois de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- 10.2.** La hauteur des constructions ne doit pas excéder deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, avec possibilité de combles habitables, portée à trois niveaux pour les immeubles collectifs.
- Toutefois, dans le cas d'un alignement de rue, il pourra être imposé que la hauteur des constructions principales s'aligne sur la ligne générale du bâti existant.
- 10.3.** Au-dessus de ces hauteurs maximales, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminée et ventilation, garde-corps, acrotères, etc.
- 10.4.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
 - pour les constructions à usage d'équipements publics, ou répondant à une mission de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales - développement durable.

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les façades sur rues des constructions mitoyennes sur un ou deux côtés devront constituer un front homogène et contenu.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Sont interdits:

- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- Les imitations par peinture de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les couleurs violentes ou trop claires, ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

11.2. Toitures.**A/ Types de toitures.**

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente équivalente à celle des immeubles environnants.

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente équivalente à celle des immeubles environnants. D'autres types de toiture pourront être autorisés :

- au vu d'un projet architectural de qualité,
- pour des constructions à usage spécial (ex : réservoirs, transformateurs, etc.),
- pour les annexes et les abris de piscine, vérandas, verrières et auvents.

- **Toitures terrasses :**

Elles pourront être admises lorsque le parti architectural et l'intégration au site le justifieront, pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur. Elles seront de préférence traitées avec des matériaux de revêtements autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés.

- **Lucarnes :**

Elles doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les créations éventuelles de lucarnes devront reproduire un modèle typologique courant ou s'en inspirer. Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.

- **Cheminées :**

Elles doivent être simples, massives et bien proportionnées.

- **Châssis de toit (velux) :**

Ils sont autorisés dans toute la zone, mais soumis aux conditions ci-après définies dans le Périmètre de Protection des Monuments Historiques :

- avoir des dimensions maximales de 78 x 98 cm,
- être de proportions rectangulaires en hauteur,
- être implantés dans les 2/3 inférieurs du versant de couverture et être alignés,
- être posé en encastré, à fleur du matériau de couverture.
- Un seul niveau de châssis de toit par rampant de toiture est autorisé. La transformation en verrière d'une partie de la toiture peut être autorisée à titre exceptionnel et sous réserve de discrétion.
- Il ne sera posé qu'un châssis de toit par travée de fenêtre de la façade, dans l'axe de ces dernières.

- **Toitures végétalisées :**

Elles peuvent être autorisées, mais elles restent soumises à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France dans le Périmètre de Protection des Monuments Historiques.

- **Panneaux solaires thermique et voltaïque :**

Ils sont autorisés dans toute la zone, mais soumis aux conditions ci-après définies dans le Périmètre de Protection des Monuments Historiques :

- Le dispositif doit être intégré dans le plan de la toiture, autrement dit non saillant par rapport au plan de couverture, voire au-dessous pour les couvertures en tuiles.
- Les capteurs seront positionnés dans la partie basse de la couverture et de façon équilibrée, en un seul élément rectangulaire, avec des vitrages antireflets, les châssis et la trame des cellules étant de couleur sombre. Ils pourront être refusés, s'ils sont trop exposés à la vue depuis le domaine public, proche ou lointain.

B/ Matériaux de couverture :

• **Dans le Périmètre de Protection des Monuments Historiques :**

À l'exception des toitures végétalisées autorisées au préalable par l'Architecte des Bâtiments de France, la couverture sera réalisée :

- en ardoise naturelle de format 32x22 cm maximum,
- ou en tuile de terre cuite de teinte naturelle ou rouge, d'un modèle traditionnel à côtes, 13 ou 14 unités au m², si accord préalable de l'A.B.F.

Sont aussi autorisés après l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France :

- le verre ou autre matériau transparent pour les vérandas, les verrières, les abris de piscine, et les auvents,
- l'ardoise artificielle,
- et d'une façon générale tout matériau innovant ou en faveur du développement durable et utilisé dans un projet architectural de qualité, intégré à son environnement.

Sont interdites:

- les gouttières et descentes d'eau en matières plastiques (PVC) sur toutes les façades visibles du domaine public.

• **En dehors du Périmètre de Protection des Monuments Historiques :**

Sont interdits:

* Bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, y compris les adjonctions :

- Tout matériau ne respectant pas la teinte schiste, brune ou rouge, à l'exception des panneaux solaires, des toitures végétalisées et des matériaux transparents ou translucides de ton neutre autorisés pour les vérandas, verrières et abris de piscine,
- Plaques ondulées fibre-ciment de teinte naturelle ou peintes,
- Tôles métalliques ondulées,
- Bacs métalliques nervurés pré-peints, à l'exception des feuilles métalliques façonnées (ex : zinc, cuivre,...),
- Le bardeau asphalté.

* Autres bâtiments y compris les annexes (ateliers, hangars, garages, véranda,...) :

- les couvertures en tôle non peinte.

Sont explicitement autorisés :

- les panneaux solaires,
- les revêtements végétalisés (dallage, gazon, plantations,...),
- les matériaux transparents ou translucides de ton neutre pour les vérandas, verrières et abris de piscine.

11.3. Murs / Revêtements extérieurs.

Les constructions traditionnelles en pierre ou en brique doivent être préservées et elles ne doivent pas être enduites ou peintes. En cas de réfection de façades en pierre ou en brique, recouvertes d'enduits ou peintes, ces dernières seront remises à nu si les matériaux demeurent de qualité.

Les enduits teintés le seront dans la masse et dans des tons en harmonie avec les teintes des matériaux de construction traditionnels.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, faux pans de bois,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings,
- La mise à nu ("décroustage" et rejointoiement) de façades initialement enduites,
- Les bardages en tôle, s'ils ne participent pas à un projet architectural de qualité,
- Les bardages en PVC.

11.4. Ouvertures - Menuiseries.

La forme, la couleur et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doit être en cohérence avec son époque de construction.

Sont interdits dans le Périmètre de Protection des Monuments Historiques :

- les matières plastiques (P.V.C.),
- la pose de volets roulants, sauf s'il s'agit de dispositif d'origine,
- les contrevents extérieurs en PVC.

Sont interdits en dehors du Périmètre de Protection des Monuments Historiques :

- les coffres de volets roulants posés à l'extérieur et visibles en façades.

11.5. Bâtiments traditionnels de la «ferme du Moulin».

L'aspect architectural des bâtiments traditionnels devra être préservé en cas de mise en œuvre de projet de réhabilitation.

11.6. Coffrets de branchements.

Les coffrets de branchements des différents réseaux devront être intégrés dans la clôture si elle existe.

11.7. Antennes paraboliques :

Les antennes paraboliques seront situées sur les façades non visibles des espaces publics, ou à défaut en toiture; dans ce cas, leur couleur sera identique au support. Leur pose est explicitement interdite sur les balcons visibles du domaine public.

11.8. Extension des constructions - Annexes.

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

11.9. Extension des constructions - Annexes (garages et abris de jardin).

Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

11.10. Clôtures sur voie publique.

Elles seront d'un modèle simple et dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles devront s'intégrer aux constructions voisines. Leur hauteur totale sera inférieure à 1,60 m et celle des murs bahuts inférieure à 0,80 m. Ces règles ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

Les clôtures en grillage seront doublées d'une haie vive. Les murs et murets en pierre existants devront être conservés ou reconstruits à l'identique.

Sont interdits :

- Les éléments de clôtures pleins préfabriqués en ciment,
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- Les imitations par peinture de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les caractéristiques minimales des équipements sur le domaine privé sont fixées ainsi qu'il suit:

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

- . une place de stationnement ou de garage par habitation individuelle,
- . 1,5 place de stationnement par logement pour les habitations collectives,
- . une place de stationnement pour les logements locatifs aidés par l'État.

- Pour les autres constructions nouvelles non interdites par le règlement :

Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

12.3. A défaut de pouvoir satisfaire à ces obligations, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition d'une déclaration préalable peut en être tenu quitte, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, il peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux), seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.

Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes, hormis pour les résineux, où la replantation à l'identique n'est pas imposée.

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie, ou être plantés à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé.