



TOPOGRAPHIE – IMPLANTATION – COPROPRIETE – BORNAGE –
URBANISME – ETUDE D'AMENAGEMENT – MAITRISE D'ŒUVRE –
DIAGNOSTIC – LOCATIONS

Département de l'Aisne

COMMUNE DE VILLENEUVE SAINT GERMAIN

Révision allégée n°2 du PLU

4



« Vu pour être annexé à la
délibération d'arrêt de projet
du

« Vu pour être annexé à l'arrêté
du
Prescrivant l'enquête publique
de la révision allégée du PLU

« Vu pour être annexé à la
délibération du
Approuvant la révision allégée
du PLU »

Signature du Président de la
Communauté d'Agglomération
Grand Soissons



REGLEMENT APRES MODIFICATION NEUTRE

SCP LAURENT VINCENT



27 bis, Avenue de Reims 02200 SOISSONS Tél : 03.23.76.76.10
25 bis, boulevard Bad Kostritz 02300 CHAUNY Tél : 03.23.52.12.85
12, Avenue de la Gare, 02600 VILLERS COTTERETS

SOMMAIRE

TITRE I :	7
DISPOSITIONS	7
GÉNÉRALES	7
ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN	8
ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	8
ARTICLE 3 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS	8
ARTICLE 4 – LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	8
TITRE II :	9
LEXIQUE	9
ARTICLE UNIQUE - DÉFINITIONS	10
TITRE III :	11
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
TITRE III - CHAPITRE 1	12
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	12
ARTICLE UB 1 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	12
ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES	12
ARTICLE UB 3 : ACCÈS ET VOIRIE	13
ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	14
ARTICLE UB 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	15
ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	15
ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	16
ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	17
ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL	17
ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	17
ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION	17
ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT	20
ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES	21
ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	22
TITRE III - CHAPITRE 2	23
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC	23
ARTICLE UC 1 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	23

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES	23
ARTICLE UC 3 : ACCÈS ET VOIRIE	24
ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	25
ARTICLE UC 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	26
ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	26
ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	27
ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ	27
ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL	28
ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	28
ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION	28
ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT	31
ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS	32
ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	32
TITRE III - CHAPITRE 3	33
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI	33
ARTICLE UI 1 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	33
ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES	33
ARTICLE UI 3 : ACCÈS ET VOIRIE	34
ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	35
ARTICLE UI 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	35
ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	36
ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	36
ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	37
ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL	37
ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	38
ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR	38
ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT	40
ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS	41
ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	41
TITRE IV :	42
DISPOSITIONS	42
APPLICABLES	42
AUX ZONES À URBANISER	42

TITRE IV - CHAPITRE 1	43
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU	43
ARTICLE 1 AU 1 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	43
ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES	43
ARTICLE 1 AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE	44
ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	45
ARTICLE 1AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	46
ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	46
ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	47
ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	48
ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL	48
ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	48
ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION	49
ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT	51
ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS	52
ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	53
TITRE IV - CHAPITRE 2	54
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU	54
ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	54
ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	54
ARTICLE 2AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE	54
ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	54
ARTICLE 2AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	55
ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	55
ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	55
ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	55
ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL	55
ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	56
ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR	56
ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT	56
ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS	56
ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	56
TITRE V :	57

DISPOSITIONS	57
APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	57
TITRE V - CHAPITRE UNIQUE	58
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	58
ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	58
ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	58
ARTICLE A3 – ACCÈS ET VOIRIE	58
ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	58
ARTICLE A5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	60
ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	60
ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	60
ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ	60
ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL	60
ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	61
ARTICLE A11 – ASPECT EXTÉRIEUR	61
ARTICLE A12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT	61
ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS	61
ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	61
TITRE VI :	62
DISPOSITIONS	62
APPLICABLES	62
AUX ZONES NATURELLES	62
TITRE VI - CHAPITRE UNIQUE	63
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	63
ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	63
ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	63
ARTICLE N3 – ACCÈS ET VOIRIE	64
ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	64
ARTICLE N5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	65
ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	65
ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	65
ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ	65
ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL	66
ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	66
ARTICLE N11 – ASPECT EXTÉRIEUR	66

ARTICLE N12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT	_____67
ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS	_____67
ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	_____67

TITRE I :
DISPOSITIONS
GÉNÉRALES

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

En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront.

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Villeneuve-Saint-Germain aux documents graphiques n°4-2A, 4-2B et 4-2C.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

ARTICLE 3 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont matérialisés sur le(s) plan(s) de zonage par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.

ARTICLE 4 – LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application de l'article L 123-1-8 du Code de l'Urbanisme sont matérialisés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'identification.

Le tableau figurant en légende du plan de zonage (document n°4-2A) donne la liste des réserves publiques figurant au plan de zonage avec les indications suivantes :

- ✓ L'affectation future des terrains.
- ✓ La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- ✓ La surface.

TITRE II : LEXIQUE

Aux fins du présent règlement et sauf mention explicitement contraire dans les articles, on entend par :

Surface de plancher (Ancienne SHON) :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

ICPE

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement en vertu du Livre V, titre 1er du Code de l'Environnement.

PPRI

Plan de Prévention du Risque Inondation / Plan de Prévention du Risque Inondation et Coulées de Boue.

TITRE III :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES
URBAINES**

TITRE III - CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Dans l'emprise couverte aux plans n°4-2C (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés catégorie II (RN 2 et RN 31), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définit les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- ✓ Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôts,
- ✓ Les installations classées et l'extension des installations classées existantes, soumises à autorisation,
- ✓ Les constructions et installations destinées à l'agriculture,
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage, les aires de stationnement des caravanes,
- ✓ L'installation d'habitations légères de loisirs,
- ✓ Les installations et travaux divers suivants :
 - 1. Les parcs d'attractions,
 - 2. Les dépôts de véhicules.
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- ✓ Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.
- ✓ Les constructions et aménagements incompatibles avec le PPRI applicable.
- ✓ Les constructions et installations destinées à l'artisanat hors des cas mentionnés à l'article UB 2.
- ✓ Les affouillements ou exhaussements du sol hors des cas mentionnés à l'article UB 2.
- ✓ Les aires de stationnement de plus de dix véhicules hors des cas mentionnés à l'article UB 2.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ Les constructions et installations destinées à l'artisanat et l'extension des bâtiments existants liés à cette activité à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
 - de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment pas des plantations en application de l'article 13, ci-après.

- ✓ les affouillements ou exhaussements du sol, à la double condition :
 - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté.
- ✓ les aires de stationnement de plus de dix véhicules, à la double condition :
 - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté.
- ✓ La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les surfaces de plancher nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1.

ARTICLE UB 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Prescriptions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de service. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'extension ou de réhabilitation d'une construction existante sans création de logement.

Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité,

La délivrance du permis de construire ou de lotir peut-être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3.2 Prescriptions particulières

a) Accès

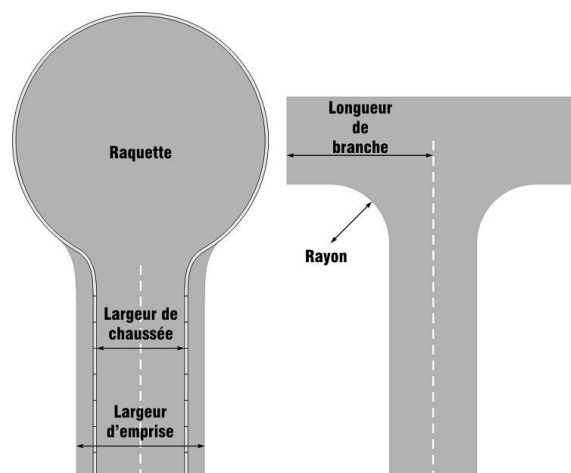
Les accès seront regroupés afin de réduire le nombre de débouchés sur la voie.

b) Voirie

La création de nouvelles voies publiques en impasse est interdite, sauf :

- ✓ à titre transitoire, s'il s'agit d'une opération d'aménagement réalisée par tranches successives,
- ✓ pour la desserte d'un équipement public ou d'un commerce,

Dans ce cas, elles seront aménagées, dans leur partie terminale, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (y compris engins de lutte contre l'incendie et véhicules de service) et qu'elles puissent être prolongées ultérieurement. La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles y sera de 6 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.



c) Prescriptions diverses et cas particuliers

Les groupes de garages individuels devront être disposés autour d'une cour d'évolution et ne devront présenter qu'un débouché sur la voie publique.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 Assainissement

a) Eaux pluviales

Rappel

Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

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

Ne peuvent être renvoyées vers le réseau public que les eaux ruissellement issues de surfaces imperméabilisées équivalant à 20 % de la superficie du terrain ; les eaux provenant de surfaces excédentaires à cette superficie doivent être dirigées vers un dispositif de rétention et d'infiltration.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque le réseau existe. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite

En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduelles industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulière et notamment à un prétraitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

Non réglementé.

8

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

6.1 Définition et principes :

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

Dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

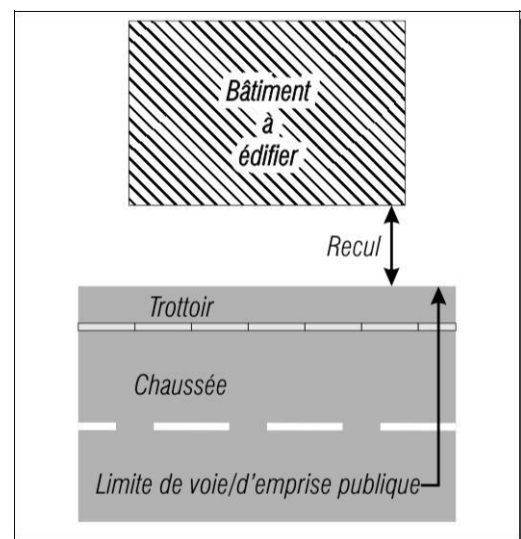
L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction sauf disposition contraire.

En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé.

Le débouché de la parcelle à bâtir sur la voie publique ou privée devra avoir les caractéristiques répondant à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

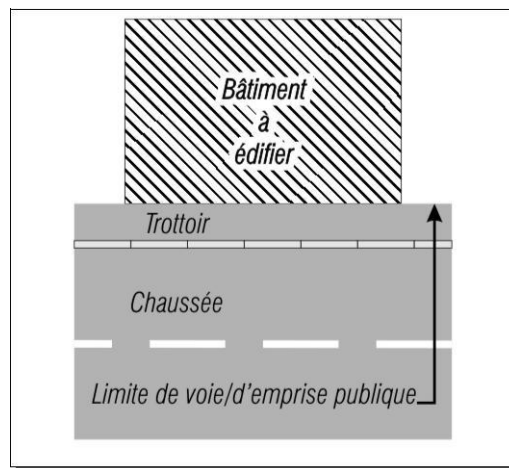
6.2 Règles d'implantation dans toute la zone sauf secteur UBa :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement. Toutefois, lorsque le projet de construction jouxte un ou des immeubles en bon état déjà construits, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que le bâtiment contigu.



6.3 Règles d'implantation dans le secteur UBa :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement. Toutefois, lorsque le projet de construction jouxte un ou des immeubles en bon état déjà construits, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que le bâtiment contigu.



ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Définition et principes :

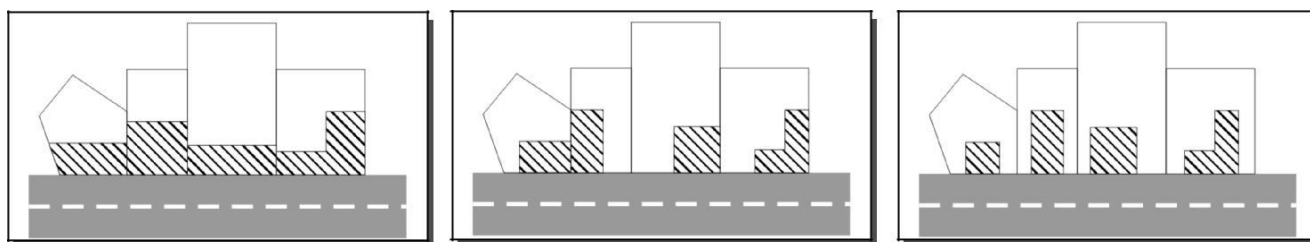
Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

7.2 Règles d'implantation :

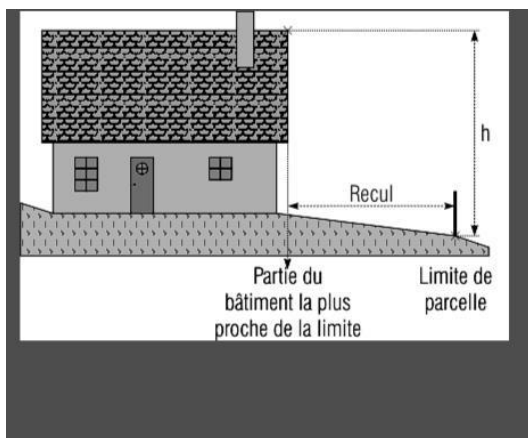
Les constructions doivent être réalisées :

- ✓ soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- ✓ soit sur l'une ou l'autre des limites latérales,
- ✓ soit en retrait par rapport à chacune des limites latérales.



Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Pour les piscines, cette distance pourra être réduite à 1,5 mètre.



Recul = $h/2$ et minimum 3 m

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

La construction d'habitation non contiguës sur une même parcelle est autorisée.

La distance entre deux constructions non contiguës doit être égale à la hauteur de la construction la plus haute divisée par deux ($H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines devront s'implanter à une distance minimum de 1,5 mètres des autres constructions.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne peut excéder un rez-de-chaussée plus un étage plus un niveau en comble aménageable (R+1+combles). Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale du bâtiment ne pourra excéder 10 m au faitage.

Pour les constructions annexes et les bâtiments annexes, la hauteur n'excédera pas 4 mètres de hauteur.

Une hauteur supérieure est admise :

- ✓ pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet soit étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti,
- ✓ s'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou de l'adossement à une construction voisine, dans la limite du gabarit de ladite construction,

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

11.1 Prescriptions générales et volumes

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, de même que les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable, pourront faire l'objet de

dérégulation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les matériaux et couleurs utilisées devront être dénués d'agressivité.

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparents par rapport au sol naturel sont interdits.

La pente des rampes de plus de 10% commencera à au moins 3 m de l'alignement.

11.2 Toitures

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

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

a) Pente des toitures

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usages d'habitation seront à deux pentes. Ces pentes seront supérieures à 37° sur l'horizontale sauf dans le cas d'annexes ou de vérandas. Les toitures des bâtiments anciens à restaurer pourront conserver leur pente d'origine. Il en est de même pour leur extension.

Les toitures terrasses sont autorisées.

b) Éclairage des combles

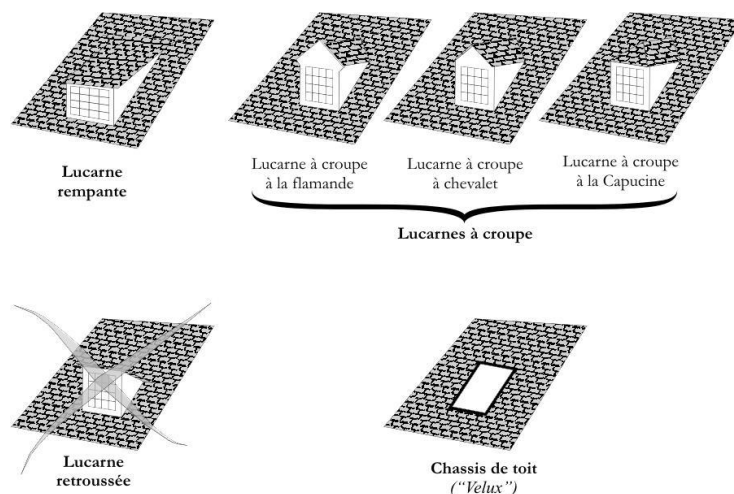
L'éclairage des combles sera assuré :

- ✓ soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles rectangulaires,
- ✓ soit par des baies de toiture plus hautes que larges - largeur maximale 0,80m et hauteur maximale 1,00m - saillantes de 10 cm au maximum,
- ✓ soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes et châssis de toits devront être axés sur les baies ou les trumeaux de l'étage inférieur.

Les lucarnes retroussées (« chiens assis ») sont interdites.

Les coffres de volets roulants en saillie sur les façades sont interdits.



c) Matériaux de couverture

Sauf dans le cas des vérandas, les matériaux de couverture devront être conformes à l'un des types suivants :

- ✓ ardoise,
- ✓ tuiles de teinte brune à « terre cuite »,
- ✓ matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.
- ✓ Pour les toitures terrasses : la construction devra présenter un acrotère afin de masquer la toiture.

Toutefois en cas d'extension modérée et pour des raisons techniques justifiées, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Pour les constructions à usage d'activités, le matériau de toiture devra s'harmoniser avec celui des constructions environnantes. Le bardage est autorisé et sera obligatoirement mat.

11.3 Façades

a) Parements extérieurs

Les couleurs de matériaux de parement devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec l'existant.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc....) ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons destinés à rester apparents, les joints doivent être « beurrés » de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les soubassements apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction. Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

11.4 Clôtures

L'article 11.4 ne s'applique pas aux aménagements et ouvrages nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service public, notamment ferroviaire.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur le terrain ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

La hauteur maximale des clôtures sera de 2,00 m. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable pour la restauration de murs existants.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1 m, surmonté ou non d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable pour la restauration de murs existants. Les clôtures sur rue formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

11.5 Dispositions diverses

La réalisation de cheminée dont le conduit se trouve à l'extérieur de la construction est interdite.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires ainsi que les dépôts seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

Les vérandas ne pourront être implantées qu'en façade arrière de la construction.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est obligatoire. Cette disposition n'est pas applicable aux abris de jardin qui devront être dissimulés par une haie d'essences locales.

Les constructions (façade et couverture) en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, ...).

Les abris de jardin doivent être d'une couleur dénuée d'agressivité ; les matériaux de couverture autorisée sont les mêmes que pour la construction principale en y ajoutant le shingle.

ARTICLE UB 1 2 : STATIONNEMENT

12.1 Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les obligations du présent article ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules légers ne seront pas inférieures à :

- ✓ Longueur : 5 m
- ✓ Largeur : 2,30 m

Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules utilitaires ne seront pas inférieures à :

- ✓ Longueur : 6,50 m
- ✓ Largeur : 2,50 m

12.2 Nombre d'emplacements

Le nombre **minimum** de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En cas d'impossibilité technique d'implanter le nombre minimal de places prévu sur la parcelle, ces emplacements de stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle située à proximité immédiate ou pérennisés par acquisition ou obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement situé à proximité de l'opération

En plus du stationnement des véhicules automobiles, tout établissement recevant du public et tout immeuble collectif doit aussi comporter une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Nota :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables

a) Constructions à destination d'habitation :

Secteur UBa :

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base **de 1 place destinée aux véhicules légers par logement.**

Hors du secteur UBa :

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base **de 1 place destinée aux véhicules légers par tranche de 60 m² de surface de plancher.** Toutefois, ce nombre peut être réduit dans le cas de réhabilitation de constructions existantes ou de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Dans l'ensemble de la zone :

Il est exigé, en outre, la création d'une place de stationnement non affectée par tranche de 3 logements.

b) Constructions à destination de bureaux, y compris les bâtiments publics :

La surface affectée au stationnement est calculée sur la base de **60% de la surface de plancher** faisant l'objet de la demande.

c) Constructions à destination de commerce :

Au dessous de 100 m² de surface de vente :

Il sera créé au moins 1 place destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

Au dessus de 100 m² de surface de vente :

La surface affectée au stationnement est calculée sur la base de **60% de la surface de plancher** faisant l'objet de la demande.

d) Constructions à destination d'activité d'artisanat

La surface affectée au stationnement est calculée sur la base de **60% de la surface de plancher** faisant l'objet de la demande.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés portés au plan sous forme d'un quadrillage sont classés à protéger et sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Non règlementé.

TITRE III - CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Dans l'emprise couverte aux plans n°4-2C (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés catégorie II (RN 2 et RN 31), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définit les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions et installations destinées au commerce de plus de 200 m² de surface de vente,
- ✓ Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- ✓ Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- ✓ Les installations classées et l'extension des installations classées existantes, soumises à autorisation,
- ✓ Les constructions et installations destinées à l'agriculture,
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage, les aires de stationnement des caravanes,
- ✓ L'installation d'habitations légères de loisirs,
- ✓ Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les dépôts de véhicules.
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- ✓ Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.
- ✓ Les constructions et aménagements incompatibles avec le PPRI applicable.
- ✓ Les constructions et installations destinées à l'artisanat hors des cas mentionnés à l'article UC 2.
- ✓ Les affouillements ou exhaussements du sol hors des cas mentionnés à l'article UC 2.
- ✓ Les aires de stationnement de plus de dix véhicules hors des cas mentionnés à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ Les constructions et installations destinées à l'artisanat et l'extension des bâtiments existants liés à cette activité à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
 - de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment pas des plantations en application de l'article 13, ci-après.
- ✓ les affouillements ou exhaussements du sol, à la double condition :
 - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,

- de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté.
- ✓ les aires de stationnement de plus de dix véhicules, à la double condition :
 - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

Sont également autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles, sauf application d'une disposition relative à une servitude d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 10 suivants, sous réserve des conditions définies ci-dessus :

- ✓ L'aménagement, la réparation et les extensions ou additions de faible importance (de l'ordre de 20% de la Surface de plancher) des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- ✓ La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les Surfaces de plancher nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1.

ARTICLE UC 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Prescriptions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de service. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'extension ou de réhabilitation d'une construction existante sans création de logement.

Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité,

La délivrance du permis de construire ou de lotir peut-être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3.2 Prescriptions particulières

a) Accès

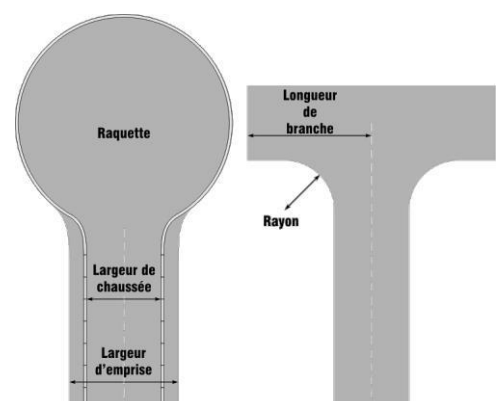
Les accès seront regroupés afin de réduire le nombre de débouchés sur la voie.

b) Voirie

La création de nouvelles voies publiques en impasse est interdite, sauf :

- ✓ à titre transitoire, s'il s'agit d'une opération d'aménagement réalisée par tranches successives,
- ✓ pour la desserte d'un équipement public ou d'un commerce,

Dans ce cas, elles seront aménagées, dans leur partie terminale, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (y



compris engins de lutte contre l'incendie et véhicules de service) et qu'elles puissent être prolongées ultérieurement.

La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles y sera de 6 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.

c) Prescriptions diverses et cas particuliers

Les groupes de garages individuels devront être disposés autour d'une cour d'évolution et ne devront présenter qu'un débouché sur la voie publique.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 Assainissement

a) Eaux pluviales

Rappel

Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

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

Ne peuvent être renvoyées vers le réseau public que les eaux ruissellement issues de surfaces imperméabilisées équivalant à 20 % de la superficie du terrain ; les eaux provenant de surfaces excédentaires à cette superficie doivent être dirigées vers un dispositif de rétention et d'infiltration.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque le réseau existe. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite

En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulière et notamment à un prétraitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE UC 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Définition et principes :

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

Dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

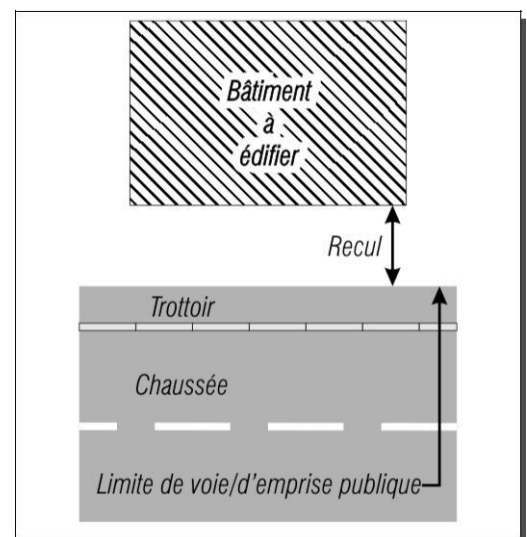
L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction sauf disposition contraire.

En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé.

Le débouché de la parcelle à bâtir sur la voie publique ou privée devra avoir les caractéristiques répondant à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

6.2 Règle d'implantation :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement. Toutefois, lorsque le projet de construction jouxte un ou des immeubles en bon état déjà construits, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que le bâtiment contigu.



ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Définition et principes :

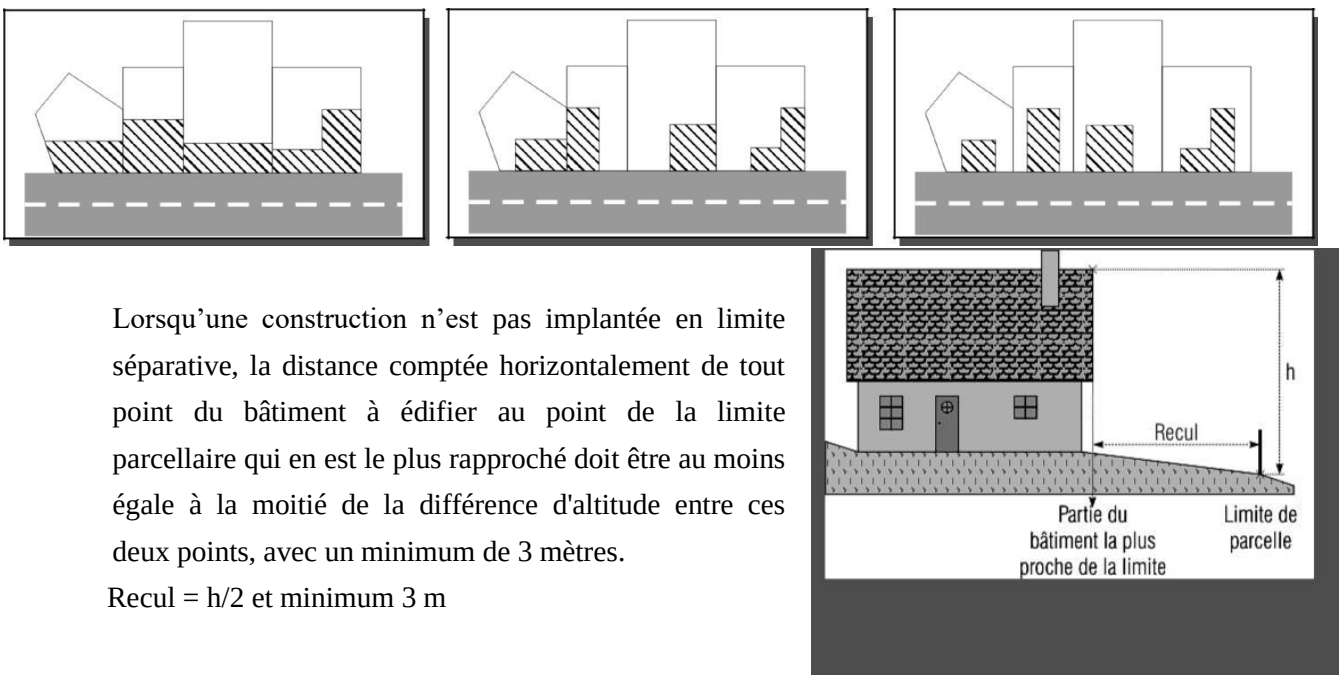
Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

7.2 Règles d'implantation :

Les constructions doivent être réalisées :

- ✓ soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- ✓ soit sur l'une ou l'autre des limites latérales,
- ✓ soit en retrait par rapport à chacune des limites latérales.



Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

$\text{Recul} = h/2$ et minimum 3 m

Pour les piscines, cette distance pourra être réduite à 1,5 mètre.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

La construction d'habitation non contiguës sur une même parcelle est autorisée.

La distance entre deux constructions non contiguës doit être égale à la hauteur de la construction la plus haute divisée par deux ($H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines devront s'implanter à une distance minimum de 1,5 mètres des autres constructions.

9.1 Définition et principes :

Dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...), ni aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements ou extensions limitées (de l'ordre de 20 % de la Surface de plancher, sans création de logement) d'un bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent PLU.

9.2 Règle d'emprise :

L'emprise au sol des constructions, y compris les dépendances (garages, bâtiments annexes, ...), ne devra pas excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne peut excéder un rez-de-chaussée plus deux étages plus un niveau en comble aménageable (R+2+combles). Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale du bâtiment ne pourra excéder 13 m au faitage.

Pour les constructions annexes et les bâtiments annexes, la hauteur n'excédera pas 4 mètres de hauteur.

Une hauteur supérieure est admise :

- ✓ Lorsque des nécessités techniques l'imposent et à condition que le projet soit étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti,
- ✓ S'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou de l'adossement à une construction voisine, dans la limite du gabarit de ladite construction,

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

11.1 Prescriptions générales et volumes

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, de même que les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable, pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les matériaux et couleurs utilisées devront être dénués d'agressivité.

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparents par rapport au sol naturel sont interdits.

La pente des rampes de plus de 10% commencera à au moins 3 m de l'alignement.

11.2 Toitures

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

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

a) Pente des toitures

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usages d'habitation seront à deux pentes. Ces pentes seront supérieures à 37° sur l'horizontale sauf dans le cas d'annexes ou de vérandas. Les toitures des bâtiments anciens à restaurer pourront conserver leur pente d'origine. Il en est de même pour leur extension.

Les toitures terrasses sont autorisées.

b) Éclairage des combles

L'éclairage des combles sera assuré :

- ✓ soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles rectangulaires,
- ✓ soit par des baies de toiture plus hautes que larges - largeur maximale 0,80m et hauteur maximale 1,00m - saillantes de 10 cm au maximum,
- ✓ soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes et châssis de toits devront être axés sur les baies ou les trumeaux de l'étage inférieur.

Les lucarnes retroussées (« chiens assis ») sont interdites.

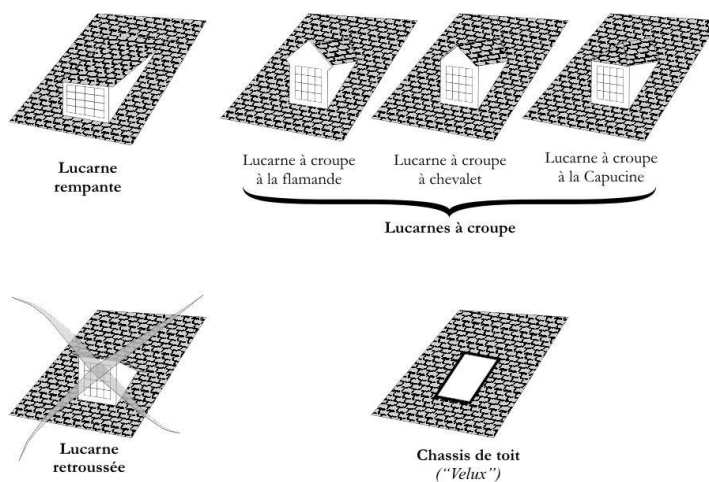
Les coffres de volets roulants en saillie sur les façades sont interdits.

c) Matériaux de couverture

Sauf dans le cas des vérandas, les matériaux de couverture devront être conformes à l'un des types suivants :

- ✓ Ardoise,
- ✓ Tuiles de teinte brune à « terre cuite »,
- ✓ Matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.
- ✓ Pour les toitures terrasses : la construction devra présenter un acrotère afin de masquer la toiture.

Toutefois en cas d'extension modérée et pour des raisons techniques justifiées, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.



Pour les constructions à usage d'activités, le matériau de toiture devra s'harmoniser avec celui des constructions environnantes. Le bardage est autorisé et sera obligatoirement mat.

11.3 Façades

a) Parements extérieurs

Les couleurs de matériaux de parement devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec l'existant.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc....) ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons destinés à rester apparents, les joints doivent être « beurrés » de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les soubassements apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction. Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

11.4 Clôtures

L'article 11.4 ne s'applique pas aux aménagements et ouvrages nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service public, notamment ferroviaire.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur le terrain ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

La hauteur maximale des clôtures sera de 2,00 m. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable pour la restauration de murs existants.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1 m, surmonté ou non d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie doublée ou non d'une haie vive. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable pour la restauration de murs existants. Les clôtures sur rue formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

11.5 Dispositions diverses

La réalisation de cheminée dont le conduit se trouve à l'extérieur de la construction est interdite.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires ainsi que les dépôts seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

Les vérandas ne pourront être implantées qu'en façade arrière de la construction.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est obligatoire. Cette disposition n'est pas applicable aux abris de jardin qui devront être dissimulés par une haie d'essences locales.

Les constructions (façade et couverture) en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, ...).

Les abris de jardin doivent être d'une couleur dénuée d'agressivité ; les matériaux de couverture autorisée sont les mêmes que pour la construction principale en y ajoutant le shingle.

ARTICLE UC 1 2 : STATIONNEMENT

12.1 Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les obligations du présent article ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules légers ne seront pas inférieures à :

- ✓ Longueur : 5 m
- ✓ Largeur : 2,30 m

Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules utilitaires ne seront pas inférieures à :

- ✓ Longueur : 6,50 m
- ✓ Largeur : 2,50 m

12.2 Nombre d'emplacements

Le nombre **minimum** de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En cas d'impossibilité technique d'implanter le nombre minimal de places prévu sur la parcelle, ces emplacements de stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle située à proximité immédiate ou pérennisés par acquisition ou obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement situé à proximité de l'opération.

En plus du stationnement des véhicules automobiles, tout établissement recevant du public et tout immeuble collectif doit aussi comporter une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Nota :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables

a) Constructions à destination d'habitation :

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base **de 1,5 places destinées aux véhicules légers par logement**. Toutefois, ce nombre peut être réduit dans le cas de réhabilitation de constructions existantes ou de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est exigé, en outre, la création d'une place de stationnement non affectée par tranche de 3 logements.

b) Constructions à destination de bureaux, y compris les bâtiments publics :

La surface affectée au stationnement est calculée sur la base de **60% de la surface de plancher** faisant l'objet de la demande.

c) Constructions à destination de commerce :

Au dessous de 100 m² de surface de vente :

Il sera créé au moins 1 place destinée aux véhicules légers et 1 place destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

Au dessus de 100 m² de surface de vente :

La surface affectée au stationnement est calculée sur la base de **60% de la surface de plancher** faisant l'objet de la demande en plus d'1 place destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

d) Constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il sera créé au moins 1 place destinée aux véhicules légers par chambre et 1 place destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

e) Constructions à destination d'activité d'artisanat

La surface affectée au stationnement est calculée sur la base de **60% de la surface de plancher** faisant l'objet de la demande en plus d'1 place destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés portés au plan sous forme d'un quadrillage sont classés à protéger et sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III - CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

Dans l'emprise couverte aux plans n° 4-2C (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés catégorie II (RN 2 et RN 31), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définit les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC.

ARTICLE UI 1 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage, les aires de stationnement des caravanes,
- ✓ L'installation d'habitations légères de loisirs,
- ✓ Les parcs résidentiels de loisirs et les constructions légères de loisirs,
- ✓ Les parcs d'attraction et les aires de jeux,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- ✓ Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone.
- ✓ Les constructions et aménagements incompatibles avec le PPRI applicable.
- ✓ Les constructions et installations destinées à l'industrie, à l'artisanat ou à des équipements publics hors des cas mentionnés à l'article Ui 2.
- ✓ Les constructions et installations destinées à l'habitation hors des cas mentionnés à l'article Ui 2.
- ✓ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement hors des cas mentionnés à l'article Ui 2.
- ✓ Les constructions et installations à destination d'entrepôt hors des cas mentionnés à l'article Ui 2.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol définis par le Code de l'Urbanisme hors des cas mentionnés à l'article Ui 2.

ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ Les constructions et installations destinées à l'industrie, à l'artisanat ou à des équipements publics à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.
- ✓ Les constructions et installations destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse de logements nécessaires pour le gardiennage, la sécurité et le fonctionnement des activités autorisées dans la zone et qu'ils soient accolés ou intégrés à l'un des bâtiments.

- ✓ Les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.
- ✓ Les constructions à usage d'entrepôts, si elles constituent le complément normal d'une activité existante dans la zone et si elles sont implantées sur la même unité foncière.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol définis par le Code de l'Urbanisme à condition :
 - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.
- ✓ L'aménagement et l'extension ainsi que tous travaux, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés) à condition d'être nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service public (voie ferrée notamment).

ARTICLE UI 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Prescriptions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité,

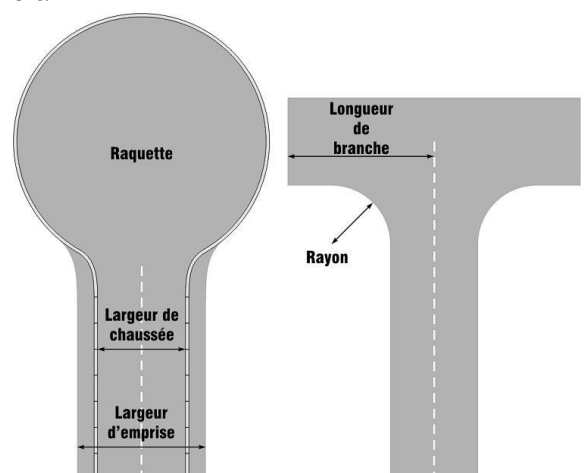
La délivrance du permis de construire ou de lotir peut-être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3.2 Prescriptions particulières

Tout accès direct sur la RN2 ou sur la RN 31 est interdit.

La largeur de chaussée des plates formes, publiques ou privées, ouverte à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 8 mètres.

La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 60 m de longueur sera de 6 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.



4.1 Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

4.2 Assainissement

a) Eaux pluviales

Rappel

Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

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.

Ne peuvent être renvoyées vers le réseau public que les eaux ruissellement issues de surfaces imperméabilisées équivalant à 20 % de la superficie du terrain ; les eaux provenant de surfaces excédentaires à cette superficie doivent être dirigées vers un dispositif de rétention et d'infiltration.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque le réseau existe. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite

En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE UI 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Définition et principes :

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et l'activité gare.

Dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Sauf mention contraire, l'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction.

En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé.

6.2 Règles d'implantation :

Les constructions à destination de bureaux, de services ou de logements seront implantées à 5 m minimum de l'alignement de la voie principale.

Les autres constructions seront implantées à 10 m minimum de l'alignement de la voie principale.

L'extension d'un bâtiment existant pourra se faire avec un recul identique au bâtiment qu'elle étend, même si ce dernier ne respecte pas les distances de recul imposées ci-dessus.

ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

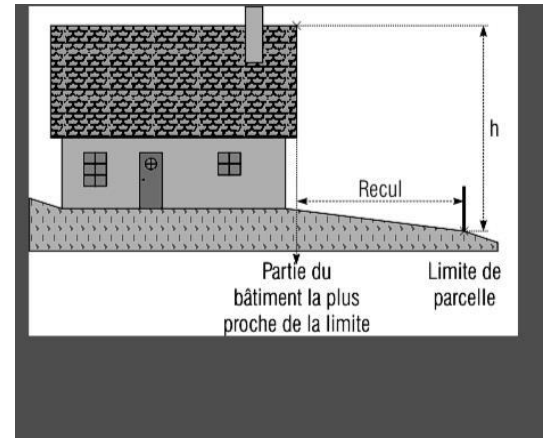
7.1 Définition et principes :

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et l'activité gare.

Dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

7.2 Règles d'implantation :

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5mètres. L'extension d'un bâtiment existant pourra se faire avec un recul identique au bâtiment qu'elle étend, même si ce dernier ne respecte pas les distances de $\text{Recul} = h/2$ et minimum 5 m recul imposées ci-dessus.



Les constructions nouvelles devront respecter un recul d'au moins 30 m par rapport aux limites d'emprise de la RN 2.

ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN E MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et l'activité gare.

La construction d'habitation non contiguës sur une même parcelle est autorisée.

La distance entre deux constructions non contiguës doit être égale à la hauteur de la construction la plus haute divisée par deux ($H/2$) avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 Définition et principes :

Dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...), ni aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

9.2 Règle d'emprise :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière, sauf aménagement ou reconstruction de bâtiment existant sans augmentation de la Surface de plancher.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucun bâtiment ne pourra dépasser la hauteur de **20 mètres** comptés à partir du terrain naturel.

Une hauteur supérieure est admise pour les équipements d'infrastructure et les autres équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet soit étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti.

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et l'activité gare.

11.1 Prescriptions générales et volumes

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, de même que les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable, pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les différentes parties d'une construction devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux. Les annexes et extensions visibles de l'espace public doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

11.2 Toitures

Matériaux

Les matériaux de couverture utilisés pour les habitations, leurs dépendances et particulièrement pour tous les bâtiments sur rue, seront traditionnels ou proches de ceux-ci.

Pour les autres bâtiments de volumétrie très différent, tels que ceux définis ci-dessus, le bac acier pourra être utilisé. Mais dans ce cas, il sera laqué ou teinté dans une couleur similaire aux matériaux traditionnels pour rechercher la meilleure intégration aux bâtiments environnants.

Le zinc pourra également être utilisé pour des éléments de toitures complexes.

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.3 Aspect des façades

a) Matériaux

Sont interdits :

- ✓ Les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...),
- ✓ Les pierres bosselées (sauf extension d'une construction existante réalisée ainsi)
- ✓ Les matériaux industrialisés bruts (fibrociment, tôle, bardage PVC,...).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

b) Couleurs

Les couleurs de matériaux devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles de l'environnement bâti.

11.4 Clôtures

L'article 11.4 ne s'applique pas aux aménagements et ouvrages nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service public, notamment ferroviaire.

Sont interdits dans tous les cas :

- ✓ les clôtures ou éléments de clôtures en pierre reconstituées, à bossage,
- ✓ les grilles en fer forgé ouvragées et les décors « originaux »,
- ✓ les grillages surmontés de fils de fer barbelé,
- ✓ les clôtures en plaques de béton préfabriquées,
- ✓ les murs pleins (sauf justification tenant à la nature de l'activité).

a) Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront édifiées à l'alignement des voies et espaces publics. Toutefois, des adaptations sont possibles pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants).

Elles seront constituées :

- ✓ soit, d'un muret d'une hauteur de 0,80 mètre maximum, surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical ou d'une lisse horizontale, comportant éventuellement des pilastres d'une hauteur supérieur, encadrant portes et portails. La hauteur de l'ensemble ne dépassera pas 2m. Le muret et la grille pourront être doublés d'une haie.
- ✓ Soit par un grillage composé de panneaux soudés, doublé ou non d'une haie. Les panneaux seront fixés sur des supports métalliques fins. Les poteaux en béton sont interdits. La hauteur maximale de la clôture sera de 2 m (sauf justification tenant à la nature de l'activité).

b) Clôtures en limite séparative

Les clôtures seront constituées d'un grillage composé de panneaux soudés d'une hauteur maximale de 2 m (sauf justification tenant à la nature de l'activité) doublé ou non d'une haie.

11.5 Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires ainsi que les dépôts seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

11.6 : Cas particulier des constructions liées à une activité professionnelle

Toiture

Dans un souci de conservation d'identité paysagère les toits en terrasse sont interdits et les toitures seront à deux pans minimum, plus adaptés au paysage local.

La toiture sera :

- ✓ soit en bardage métallique
- ✓ soit en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile
- ✓ soit en tuiles mécaniques
- ✓ soit en ardoises
- ✓ soit en panneaux solaires et/ou photovoltaïques

Il est obligatoire d'utiliser des teintes dans les gammes de brun, cuivre, rouge, rouge noir, gris pour rappeler la couleur des toitures d'habitation soit en tuiles soit en ardoises. Dans tous les cas, l'intégration dans le milieu bâti est à respecter.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Murs

Les couleurs de matériaux devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles de l'environnement bâti.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

12.1 Prescriptions générales

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.

12.2 Nombre d'emplacements

Le nombre **minimum** de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

a) Logements autorisés :

Il est exigé 1,5 place de stationnement par logement.

b) Autres constructions :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80m² de Surface de plancher. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à

une place par tranche de 200 m² de Surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés portés au plan sous forme d'un quadrillage sont classés à protéger et sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

Les espaces végétalisés doivent représenter au minimum 10% de la superficie du terrain et feront l'objet d'un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de la superficie affectée à cet usage. Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent en outre comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1 000 m² ; ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin tout à la fois d'améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE IV :

DISPOSITIONS

APPLICABLES

AUX ZONES À

URBANISER

TITRE IV - CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Dans l'emprise couverte aux plans n°4-2C (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés catégorie II (RN 2 et RN 31), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définit les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions et installations à vocation d'exploitation agricole ou forestière,
- ✓ Les constructions et installations à vocation de fonction d'entrepôts,
- ✓ Les constructions et installations à vocation d'activité industrielle,
- ✓ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage, les aires de stationnement des caravanes,
- ✓ L'installation d'habitations légères de loisirs,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- ✓ Les constructions et installations à vocation d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'activité artisanale ou de bureau hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2,
- ✓ Les affouillements ou exhaussements du sol hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2,
- ✓ Les aires de stationnement de plus de dix véhicules hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2.
- ✓ Les changements de destination, l'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants, incompatibles avec la vocation de la zone,
- ✓ Les constructions et aménagements incompatibles avec le PPRI applicable.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

PARTEICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ Les constructions non interdites à l'article 1AU 1 à la double condition
 - que l'aménagement de chaque secteur se fasse sous la forme d'un aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone.
 - que soient respectées, quand elles existent, les Orientations d'Aménagement Sectoriel (Document 3 du dossier de PLU).
- ✓ Les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier, de restauration, de commerce ou d'activité artisanale à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
 - de s'intégrer à l'environnement urbain, notamment par des plantations en application de l'article 13, ci-après.

- ✓ les affouillements ou exhaussements du sol, à condition de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté.
- ✓ les aires de stationnement de plus de dix véhicules, à la double condition :
 - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

ARTICLE 1 AU 3 : ACCÈS E T VOIRIE

3.1 Prescriptions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de service. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'extension ou de réhabilitation d'une construction existante sans création de logement.

Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité,

La délivrance du permis de construire ou de lotir peut-être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3.2 Prescriptions particulières

a) Accès

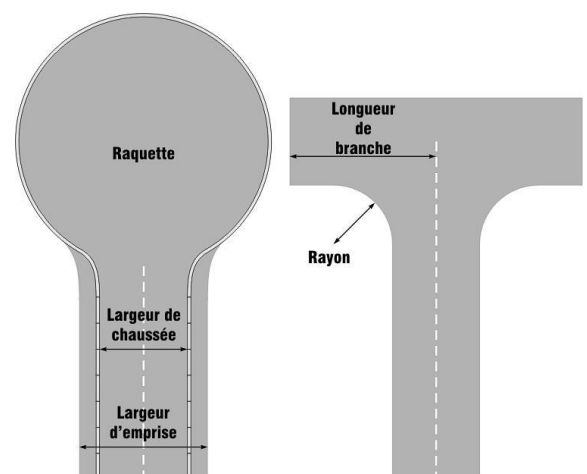
Les accès seront regroupés afin de réduire le nombre de débouchés sur la voie.

b) Voirie

La création de nouvelles voies publiques en impasse est interdite, sauf :

- ✓ à titre transitoire, s'il s'agit d'une opération d'aménagement réalisée par tranches successives,
- ✓ pour la desserte d'un équipement public ou d'un commerce,

Dans ce cas, elles seront aménagées, dans leur partie terminale, afin que les véhicules puissent faire demi-tour (y compris engins de lutte contre l'incendie et véhicules de service) et qu'elles puissent être prolongées ultérieurement. La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles y sera de 6 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.



c) Prescriptions diverses et cas particuliers

Les groupes de garages individuels devront être disposés autour d'une cour d'évolution et ne devront présenter qu'un débouché sur la voie publique.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 Assainissement

a) Eaux pluviales

Rappel

Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

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.

Ne peuvent être renvoyées vers le réseau public que les eaux ruissellement issues de surfaces imperméabilisées équivalant à 20 % de la superficie du terrain ; les eaux provenant de surfaces excédentaires à cette superficie doivent être dirigées vers un dispositif de rétention et d'infiltration.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque le réseau existe. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite

En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduelles industrielles ou artisanales pourra, si besoin, être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement individuel, à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Définition et principes :

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

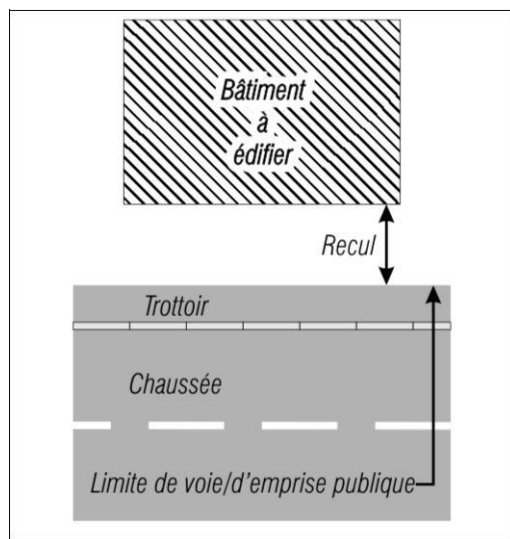
Dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction sauf disposition contraire.

En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé.

6.2 Règle d'implantation :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement. Toutefois, lorsque le projet de construction jouxte un ou des immeubles en bon état déjà construits, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que le bâtiment contigu.



ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Définition et principes :

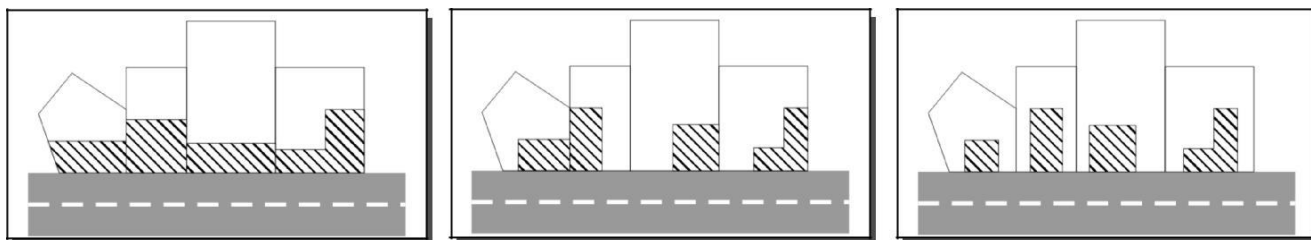
Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

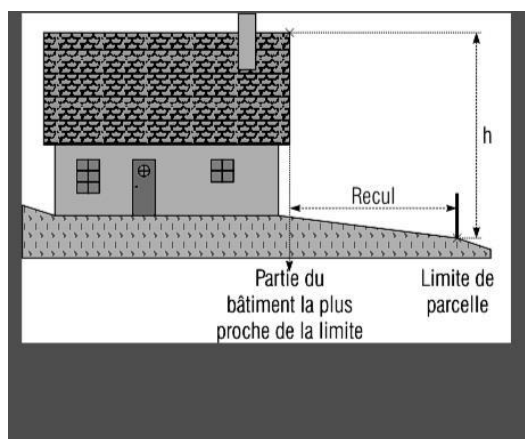
7.2 Règles d'implantation :

Les constructions doivent être réalisées :

- ✓ soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- ✓ soit sur l'une ou l'autre des limites latérales,
- ✓ soit en retrait par rapport à chacune des limites latérales.



Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres. $\text{Recul} = h/2$ et minimum 3 m



ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction d'habitation non contiguës sur une même parcelle est autorisée.

La distance entre deux constructions non contiguës doit être égale à la hauteur de la construction la plus haute divisée par deux ($H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines devront s'implanter à une distance minimum de 1,5 mètres des autres constructions.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous est admise :

- ✓ Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet soit étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti,
- ✓ S'il s'agit de l'extension d'une construction existante ou de l'adossement à une construction voisine, dans la limite du gabarit de ladite construction,

Secteur 1 AUa

La hauteur des constructions principales ne peut excéder un rez-de-chaussée plus deux étages plus un niveau en comble aménageable (R+2+combles). Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale du bâtiment ne pourra excéder 13 m.

Secteur 1 AUb

La hauteur des constructions principales ne peut excéder un rez-de-chaussée plus un étage plus un niveau en comble aménageable (R+1+combles). Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale du bâtiment ne pourra excéder 10 m.

Secteur 1 AUc

La hauteur des constructions principales ne peut excéder un rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+combles). Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale du bâtiment ne pourra excéder 7 m.

11.1 Prescriptions générales et volumes

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, de même que les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable, pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les matériaux et couleurs utilisés devront être dénués d'agressivité.

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparents par rapport au sol naturel sont interdits.

La pente des rampes de plus de 10% commencera à au moins 3 m de l'alignement.

11.2 Toitures

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

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures terrasses sont autorisées.

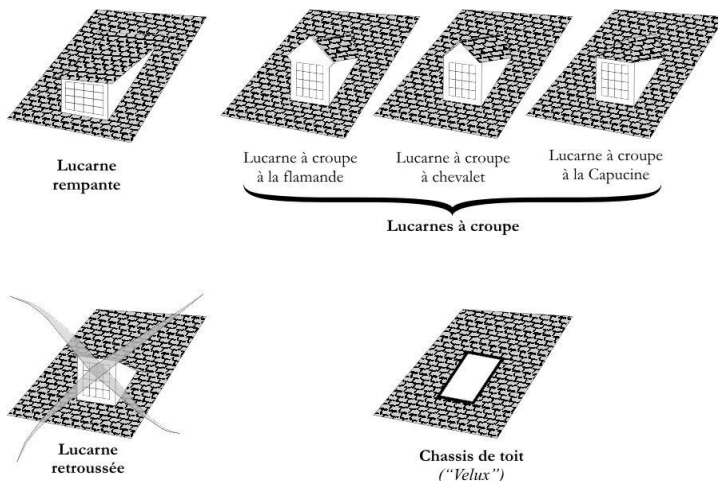
a) Pente des toitures

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usages d'habitation seront à deux pentes. Ces pentes seront supérieures à 37° sur l'horizontale sauf dans le cas d'annexes ou de vérandas. Les toitures des bâtiments anciens à restaurer pourront conserver leur pente d'origine. Il en est de même pour leur extension.

b) Éclairage des combles

L'éclairage des combles sera assuré :

- ✓ soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles rectangulaires,
- ✓ soit par des baies de toiture plus hautes que larges - largeur maximale 0,80m et hauteur maximale 1,00m - saillantes de 10 cm au maximum,
- ✓ soit par des ouvertures en pignon.



Les lucarnes et châssis de toits devront être axés sur les baies ou les trumeaux de l'étage inférieur.

Les lucarnes retroussées (« chiens assis ») sont interdites.

Les coffres de volets roulants en saillie sur les façades sont interdits.

c) Matériaux de couverture

Sauf dans le cas des vérandas, les matériaux de couverture devront être conformes à l'un des types suivants :

- ✓ Ardoise,
- ✓ Tuiles de teinte brune à « terre cuite »,
- ✓ Matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.
- ✓ Pour les toitures terrasses : la construction devra présenter un acrotère afin de masquer la toiture.

Toutefois en cas d'extension modérée et pour des raisons techniques justifiées, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Pour les constructions à usage d'activités, le matériau de toiture devra s'harmoniser avec celui des constructions environnantes. Le bardage est autorisé et sera obligatoirement mat.

11.3 Façades

a) Parements extérieurs

Les couleurs de matériaux de parement devront s'harmoniser entre elles et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec l'existant.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc....) ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, ...) sont interdits.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons destinés à rester apparents, les joints doivent être « beurrés » de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les soubassements apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction. Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

11.4 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur le terrain ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

La hauteur maximale des clôtures sera de 2,00 m. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable pour la restauration de murs existants.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1 m, surmonté ou non d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie doublée ou non

d'une haie vive. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable pour la restauration de murs existants. Les clôtures sur rue formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

11.5 Dispositions diverses

La réalisation de cheminée dont le conduit se trouve à l'extérieur de la construction est interdite.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires ainsi que les dépôts seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

Les vérandas ne pourront être implantées qu'en façade arrière de la construction.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles sont séparées, leur implantation en limite séparative est obligatoire. Cette disposition n'est pas applicable aux abris de jardin qui devront être dissimulés par une haie d'essences locales.

Les constructions (façade et couverture) en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, ...).

Les abris de jardin doivent être d'une couleur dénuée d'agressivité ; les matériaux de couverture autorisée sont les mêmes que pour la construction principale en y ajoutant le shingle.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

12.1 Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les obligations du présent article ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules légers ne seront pas inférieures à :

- ✓ Longueur : 5 m
- ✓ Largeur : 2,30 m

Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules utilitaires ne seront pas inférieures à :

- ✓ Longueur : 6,50 m
- ✓ Largeur : 2,50 m

12.2 Nombre d'emplacements

Le nombre **minimum** de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En cas d'impossibilité technique d'implanter le nombre minimal de places prévu sur la parcelle, ces emplacements de stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle située à proximité immédiate ou pérennisés par acquisition ou obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement situé à proximité de l'opération.

En plus du stationnement des véhicules automobiles, tout établissement recevant du public et tout immeuble collectif doit aussi comporter une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Nota :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables

a) Constructions à destination d'habitation :

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé sur la base **de 2 places destinées aux véhicules légers par logement**. Toutefois, ce nombre peut être réduit dans le cas de réhabilitation de constructions existantes ou de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est exigé, en outre, la création d'une place de stationnement non affectée par tranche de 3 logements.

b) Constructions à destination de bureaux, y compris les bâtiments publics :

La surface affectée au stationnement est calculée sur la base de **60% de la surface de plancher** faisant l'objet de la demande.

c) Constructions à destination de commerce :

Au dessous de 100 m² de surface de vente :

Il sera créé au moins 1 place destinée aux véhicules légers et 1 place destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

Au dessus de 100 m² de surface de vente :

La surface affectée au stationnement est calculée sur la base de **60% de la surface de plancher** faisant l'objet de la demande en plus d'1 place destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

d) Constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il sera créé au moins 1 place destinée aux véhicules légers par chambre et 1 place destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

e) Constructions à destination d'activité d'artisanat

La surface affectée au stationnement est calculée sur la base de **60% de la surface de plancher** faisant l'objet de la demande en plus d'1 place destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés portés au plan sous forme d'un quadrillage sont classés à protéger et sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces végétalisés doivent représenter au moins 10 % de la surface du terrain et feront l'objet d'un aménagement paysager.

Des espaces verts publics doivent être créés sur une superficie au moins égale à 20 % de l'ensemble de la surface de la zone aménagée.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE I V - CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

Dans l'emprise couverte aux plans n°4-2C (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés catégorie II (RN 2 et RN 31), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définit les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

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

Rappel

Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis autorisation.

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone :

- ✓ Les constructions et installations d'équipement d'intérêt général compatibles avec la vocation de la zone.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- ✓ Les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous ouvrages et installations qui leur sont liés.

ARTICLE 2AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

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

ARTICLE 2AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V :

DISPOSITIONS

APPLICABLES

AUX ZONES

AGRICOLES

TITRE V - CHAPITRE UNIQUE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définit les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC.

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions non nécessaires aux activités agricoles hors des cas mentionnés à l'article A 2 ;
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ✓ L'installation d'habitations légères de loisirs ;
- ✓ Les carrières.
- ✓ Les constructions et aménagements incompatibles avec le PPRI applicable.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de diversification agricole (activités se situant dans le prolongement des activités agricoles, dont la valorisation non alimentaire des agro ressources) à condition que ces activités conservent un caractère annexe ;
- ✓ Les équipements publics à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée.

ARTICLE A3 – ACCÈS ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile ; en particulier la largeur minimale d'emprise des voies nouvelles sera de 6 m.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée. Les modalités d'exploitation de cette ressource sont les suivantes :

- ✓ Pour les constructions à usage uni-familial alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation est soumise à déclaration auprès de l'administration compétente.

✓ Pour les constructions à usage collectif ou agroalimentaire alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

L'autorisation de construire ne pourra être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.

4.2. Assainissement

a) Eaux pluviales

Rappel

Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

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

Les eaux pluviales issues des zones de stationnement et de circulation des véhicules à moteur à explosion ou des zones de stockage d'hydrocarbures devront faire l'objet d'un traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet.

Ne peuvent être renvoyées vers le réseau public que les eaux ruissellement issues de surfaces imperméabilisées équivalant à 20 % de la superficie du terrain ; les eaux provenant de surfaces excédentaires à cette superficie doivent être dirigées vers un dispositif de rétention et d'infiltration.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

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

c) Eaux résiduaires professionnelles

leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires. Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée ou rejetées après traitement si nécessaire dans le milieu naturel, dans le respect des diverses dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment de celles du Code de l'Environnement.

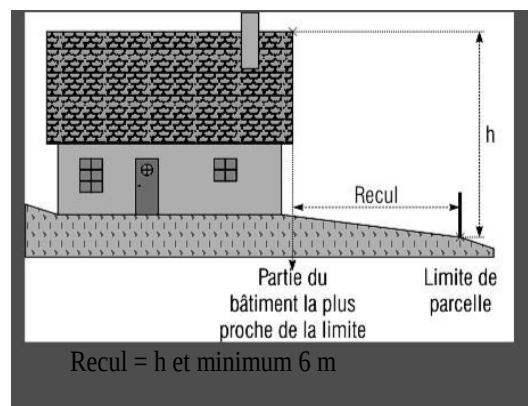
ARTICLE A5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.

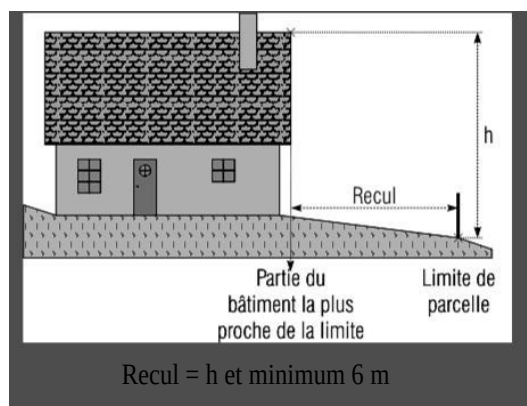
La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus rapproché des voies publiques ou des limites d'emprise publiques doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres.



ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus rapproché des limites séparatives doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres.



ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale est limitée à 12 mètres ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour des raisons techniques, et ce sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTÉRIEUR

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage. 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.

Sont interdits :

- ✓ Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- ✓ Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

Les dépôts de même que les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

ARTICLE A12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE VI :

DISPOSITIONS

APPLICABLES

AUX ZONES

NATURELLES

TITRE VI - CHAPITRE UNIQUE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Dans l'emprise couverte aux plans n°4-2C (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés catégorie II (RN 2 et RN 31), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définit les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC.

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions de toute nature hors des cas mentionnés à l'article N2 ;
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ✓ L'installation d'habitations légères de loisirs ;
- ✓ Les carrières hors des cas mentionnés à l'article N 2.
- ✓ Les constructions et aménagements incompatibles avec le PPRI applicable.

En dehors du secteur NL, sont de plus interdits :

- ✓ Les terrains de camping et de caravanage ;

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ Les constructions et installations diverses ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation de la forêt, à la mise en valeur du patrimoine naturel ou l'éducation à l'environnement ;
- ✓ La reconstruction après sinistre des bâtiments dont la construction neuve serait interdite à condition que le rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nouvelle et ancienne soit au plus égal à 1 ;
- ✓ Les modifications et les extensions des constructions existantes dont la construction neuve serait interdite à condition que les extensions soient limitées (de l'ordre de 20 %) et sans apport de nuisances supplémentaires pour le voisinage ;
- ✓ Les équipements publics (en particulier routiers et ferroviaires) à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée ;
- ✓ Les installations d'assainissement autonomes, même liées à une habitation située dans une autre zone, à la triple condition d'être situées sur la même unité foncière que ladite construction d'habitation, de ne pas dépasser le niveau du terrain naturel et de ne pas apporter de nuisances supplémentaires pour le voisinage ;
- ✓ Les aérogénérateurs s'ils ne sont destinés qu'à l'autoconsommation et s'ils ne créent pas de nuisances sonores ou paysagères ;
- ✓ Les annexes, garages s'ils sont situées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation ;
- ✓ Les carrières à condition que leur réaménagement après extraction permette une valorisation écologique ou forestière des terrains concernés.

Dans le secteur NL, sont de plus admises dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ Les installations et constructions liées aux activités sportives et de loisirs légers sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une intégration harmonieuse dans le site.

Dans le secteur NZ, ne sont admises dans la mesure où la condition citée est remplie que :

- ✓ Les installations et constructions liées à l'activité de refuge pour animaux sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une intégration harmonieuse dans le site.

ARTICLE N3 – ACCÈS ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins de défense contre l'incendie et de protection civile ; en particulier la largeur minimale d'emprise des voies nouvelles sera de 6 m.

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée. Les modalités d'exploitation de cette ressource sont les suivantes :

- ✓ Pour les constructions à usage uni-familial alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation est soumise à déclaration auprès de la DDASS.
- ✓ Pour les constructions à usage collectif ou agroalimentaire alimentées en eau à partir d'un point d'eau privé, cette alimentation doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

L'autorisation de construire ne pourra être délivrée qu'après vérification de la qualité de l'eau et de l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins à satisfaire.

4.2. Assainissement

a) Eaux pluviales

Rappel

Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

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

Les eaux pluviales issues des zones de stationnement et de circulation des véhicules à moteur à explosion ou des zones de stockage d'hydrocarbures devront faire l'objet d'un traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, de rétention ou de traitement conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

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

ARTICLE N5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et l'activité gare, ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'une distance minimum de 3 mètres.

ARTICLE N7 – IM PLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et l'activité gare, ni aux extensions réalisées en continuité de bâtiments existants.

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

En dehors des secteurs NL et Nz :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans les secteurs NL et Nz :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 3,50 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- ✓ les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
- ✓ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- ✓ les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et l'activité gare.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions pourra faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage. 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.

Sont interdits :

- ✓ Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- ✓ Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- ✓ Les dépôts de même que les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

ARTICLE N12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal et des cercles sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.