

COMMUNE D'YZEURE



Modification n°1 du PLU d'Yzeure

5 – REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme d'Yzeure approuvé le 15 Février 2013

Modification simplifiée n°1 approuvée le 22 Février 2016

Modification simplifiée n°2 approuvée le 26 Juin 2019

Modification n°1 approuvée le 27 Juin 2024

Révision allégée n°1 approuvée le 27 Juin 2024

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Yzeure approuvée le 4 Mars 2026

Réf : 47042

SOMMAIRE

TITRE 1 :	5
DISPOSITIONS GENERALES	5
1. Champ d'application territorial du PLU	6
2. Portée respective du règlement et des autres législations	6
3. Reconstruction à l'identique	6
4. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs	6
5. Permis de démolir	6
6. Adaptation mineure	7
7. Non application de l'article R.123-10-1	7
8. Division du territoire en zones	7
9. Dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité	8
TITRE 2 :	9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
1. REGLEMENT DE LA ZONE UB	10
2. REGLEMENT DE LA ZONE UC	15
3. REGLEMENT DES ZONES UD et UDa	20
4. REGLEMENT DE LA ZONE UE	25
5. REGLEMENT DES ZONES UI – UIa – UIb - UIp	29
6. REGLEMENT DE LA ZONE UL	33

YZEURE – Règlement du PLU

TITRE 3 :	37
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	37
7. REGLEMENT DES ZONES 1AUc et 1AUd	38
8. REGLEMENT DE LA ZONE 1AUi	44
9. REGLEMENT DE LA ZONE 1AUil	48
10. REGLEMENT DE LA ZONE 1AUL	54
11. REGLEMENT DE LA ZONE 2AU	59
TITRE 4 :	63
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	63
12. REGLEMENT DES ZONES A, As, Ae et Ah	64
TITRE 5 :	69
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	69
13. REGLEMENT DES ZONES N, Nd, Ne, Ng, Nh et Ns	70

|

TITRE 1 :
DISPOSITIONS GENERALES

YZEURE – Règlement du PLU

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

1. Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **YZEURE**.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

2. Portée respective du règlement et des autres législations

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.111-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
 - Le Code de Santé Publique
 - le Code Civil
 - le Code de la Construction et de l'Habitation
 - le Code de la Voirie Routière
 - le Code des Communes
 - le Code Forestier
 - le Règlement Sanitaire Départemental
 - le Code Minier
 - le Code Rural et de la Pêche Maritime
 - le Code de l'Environnement
 - les autres législations et réglementations en vigueur

d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique.

e) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir ; les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis.

3. Reconstruction à l'identique

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

4. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

Sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Il est alors nécessaire de respecter également les règles du présent règlement.

5. Permis de démolir

En application des articles L.421-3 et R.421-28e du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme sur le plan de zonage.

6. Adaptation mineure

Les dispositions des articles 3 à 12 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

7. Non application de l'article R.123-10-1

Cet article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement de la commune de Yzeure s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.

Ex : les reculs par rapport aux voies ou aux limites séparatives s'appliquent pour chaque construction et non pas uniquement pour la limite de l'opération.

8. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines : UB – UC – UD – UDa – UE – UI – UIa – UIb – Ulp – UL**

(articles L.123.1 - L.123.2 - R. 123-4 - R.123.5)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.123-5)

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser : 1AUc – 1AUd - 2AU – 1AUi – 1AUil – 1AUL**

(articles L.123.1 – R.123.4 – R.123.6).

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles : A – As – Ah – Apv**

(articles L.123.1 – R.123.4 - R.123.7)

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières : N – Nh – Nd – Ng – Ne - Ns**

(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

9. Dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ils correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Pour les lignes électriques HTB :

- S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :
 - o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- S'agissant des règles de hauteur des constructions :
 - o La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- S'agissant des règles de prospect et d'implantation :
 - o Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol :

- o Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour les postes de transformation :

- Les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages.

TITRE 2 :

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

1. REGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB représente une zone dense de Yzeure, comportant une diversité des fonctions urbaines qu'il est important de conserver avec de l'habitat, des commerces, services, activités.

Deux zones UB sont présentes sur le centre ancien de Yzeure, la partie centrale, ainsi que sur le secteur du Plessis.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les constructions agricoles
- Les industries
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- Les garages collectifs de caravanes

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

- Les constructions à vocation d'artisanat ou d'entrepôts dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- Les constructions et occupations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UB 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, de protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies devront avoir une largeur au moins égale à 8 m (*largeur minimale de la plateforme de la voie, comprenant la chaussée et accotements, tels que trottoirs*).

Cette largeur pourra être réduite à 5 m dans le cas où la voie dessert au maximum 3 logements.

Les voies en impasses desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits.

Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à tout autre exutoire.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain si les conditions techniques le permettent.

5. Eclairage public

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en matière d'éclairage public des voies de circulation

ARTICLE UB 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en cohérence avec l'environnement bâti à proximité.

L'implantation de la construction à l'alignement est obligatoire le long des voies repérées au plan de zonage.

Toutefois, les constructions, installations et ouvrages publics nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en retrait des voies.

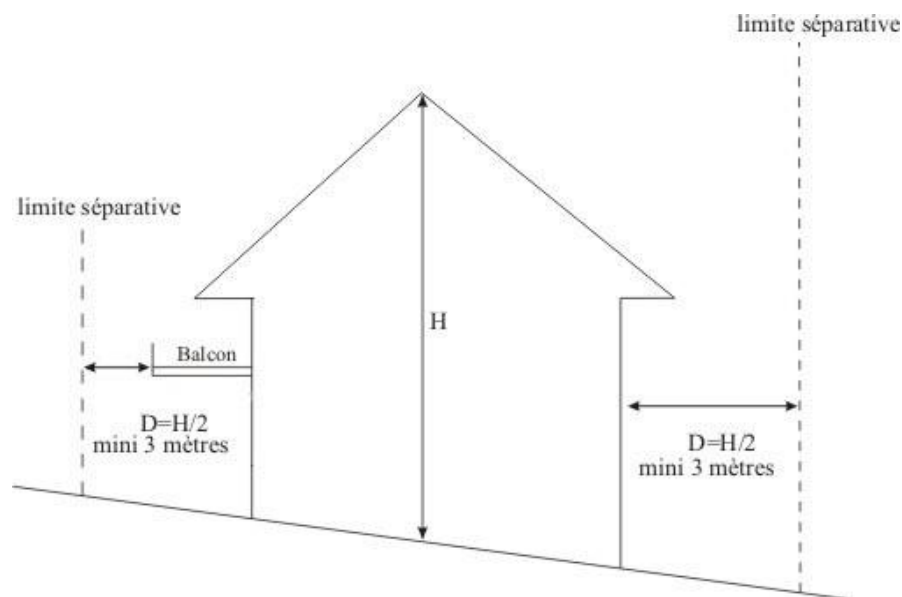
Lorsqu'une construction existe à l'alignement des voies repérées au plan de zonage, les extensions de constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent se réaliser en retrait de l'alignement.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres, est libre.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les piscines peuvent s’implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives. L’implantation des annexes d’une emprise au sol maximale de 20 m² et d’une hauteur maximale de 3 mètres, est libre.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter en retrait d’un mètre minimum des limites séparatives. Cette distance est maintenue à 3 mètres lorsqu’une habitation est construite sur la limite considérée.

Le long des voies repérées au plan de zonage, les constructions doivent obligatoirement s’implanter en ordre continu (de limite latérale à limite latérale). Toutefois, pour les fonds de parcelle (*partie de parcelle située à l’arrière d’une construction existante le long d’une voie*), les constructions doivent respecter les conditions précédentes.

ARTICLE UB 8

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

La distance entre deux façades de bâtiments d’habitation, comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.

Pour les autres constructions, cet article est non réglementé.

ARTICLE UB 9

COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UB 10

HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu’au sommet du bâtiment (faîtage). Elle ne s’applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux éléments de superstructures (cheminée, antenne, chaufferie,...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 14 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d’intérêt collectif est libre.

ARTICLE UB 11

ASPECT EXTERIEUR

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, les constructions et installations sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant compte de leur caractère d'origine.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est proscrit.

Les façades seront réalisées en matériaux naturels (pierre, bois) ou seront d'une couleur comprise dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Les toitures terrasses sont interdites autour de la Place Jules Ferry, le long des voies repérées au plan de zonage.

L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.

Pour les clôtures édifiées à l'alignement des voies : elles restent facultatives. Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'une haie d'essences locales et variées d'une hauteur maximale de 2 mètres ou d'un dispositif de clôture (par exemple, grilles, grillages, dispositifs à claire voie ou plein, mur,...) dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,80 mètre.

Bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Pour ces éléments, il est impératif d'assurer la mise en valeur du bâtiment et/ou de respecter et conserver son aspect d'origine. Dans le cas d'une réfection de toiture, les pentes de toit, l'aspect et la couleur de la couverture seront conservées.

La composition de la façade, la proportion et l'alignement des ouvertures des constructions traditionnelles devront être respectés. Ainsi, il faudra veiller à conserver un équilibre harmonieux de la façade et rechercher à maintenir la trame horizontale et verticale des ouvertures existantes en cas :

- de création de nouvelles ouvertures,
- de suppression d'ouvertures existantes,

- de remplissage partiel des ouvertures existantes.

Dans le cas de la mise en place de volets roulants, le coffret accueillant le volet ne devra pas être en saillie par rapport au nu de la façade.

La démolition d'un immeuble, d'un ensemble de bâtiments ou d'un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'urbanisme est soumise à permis de démolir. Elle ne sera autorisée qu'à titre exceptionnel si l'état du bâti et/ou la qualité du projet proposé le justifient. Ne seront autorisés sur ces immeubles ou éléments de patrimoine que les travaux ou extensions respectant les caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques qui en font l'intérêt.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, l'aspect extérieur est libre à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel ou bâti.

ARTICLE UB 12

STATIONNEMENT

Pour les constructions neuves, les opérations de démolitions – reconstructions, il est exigé :

- vocation d'habitat : 1 place par logement + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher*. Pour les opérations d'ensemble, il est en plus imposé une ½ place par logement dans un parking commun.
- vocation de bureaux : 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

* Soit 1 place supplémentaire de stationnement jusqu'à 40 m² de surface de plancher, 2 places de 41 à 80 m² de surface de plancher, 3 places de 81 à 120 m²....

- vocation commerciale : 1 place pour 25 m² de surface de vente.
Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 200 m² de terrain non bâti.

Eléments bâtis et végétaux, parcs repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme : les boisements existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique, en nombre et essences.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE UB 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16

OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations desservant plus de 5 logements doivent être équipées de dispositifs adaptés permettant le passage de la fibre optique en souterrain, si les conditions techniques le permettent et selon les normes en vigueur.

2. REGLEMENT DE LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC représente une zone de densité moyenne affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et activités, qui en sont le complément normal.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UC 1

OCCUPATIONS INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les constructions agricoles
- Les industries
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- Les garages collectifs de caravanes

ARTICLE UC 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à vocation d'artisanat ou d'entrepôts dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme, les programmes de logements sont autorisés à condition de respecter le pourcentage inscrit sur le plan de zonage de logements aidés.
- Les constructions et occupations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UC 3

ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, de protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies devront avoir une largeur au moins égale à 8 m (*largeur minimale de la plateforme de la voie, comprenant la chaussée et accotements, tels que trottoirs*). Cette largeur pourra être réduite à 5 m dans le cas où la voie dessert au maximum 3 logements.

Les voies en impasses desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits. Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à tout autre exutoire.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain si les conditions techniques le permettent.

5. Eclairage public

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en matière d'éclairage public des voies de circulation

ARTICLE UC 5 **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

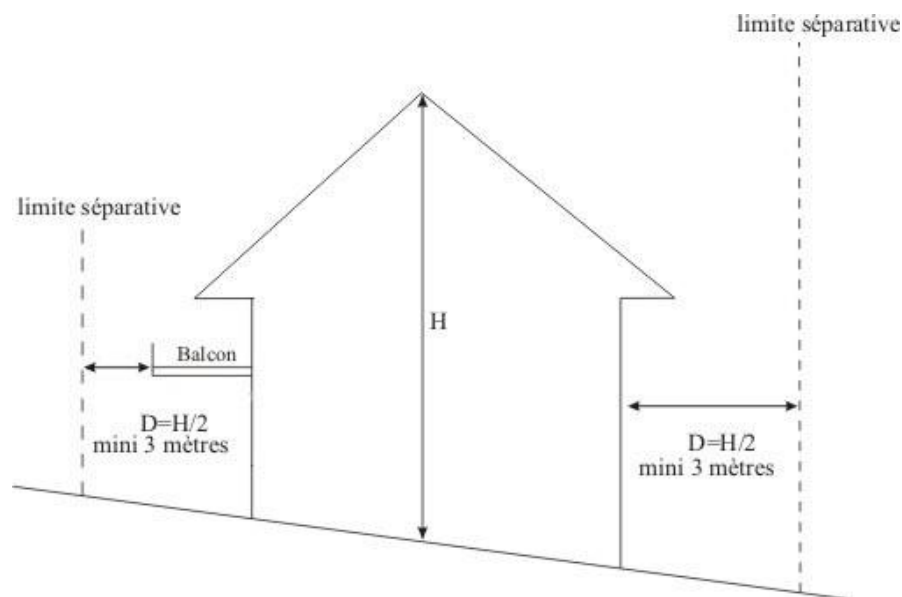
Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en cohérence avec l'environnement bâti à proximité.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres, est libre.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les piscines peuvent s’implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives. L’implantation des annexes d’une emprise au sol maximale de 20 m² et d’une hauteur maximale de 3 mètres, est libre.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter en retrait d’un mètre minimum des limites séparatives. Cette distance est maintenue à 3 mètres lorsqu’une habitation est construite sur la limite considérée.

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

La distance entre deux façades de bâtiments d’habitation, comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.

Pour les autres constructions, cet article est non réglementé.

ARTICLE UC 9

COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UC 10

HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu’au sommet du bâtiment (faîtage). Elle ne s’applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux éléments de superstructures (cheminée, antenne, chaufferie,...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage. Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d’intérêt collectif est libre.

ARTICLE UC 11

ASPECT EXTERIEUR

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, les constructions et installations sont soumises à l’avis de l’Architecte des Bâtiments de France.

L’architecture, les dimensions et l’aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant compte de leur caractère d’origine.

L’emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est proscrit.

Les façades seront réalisées en matériaux naturels (pierre, bois) ou seront d'une couleur comprise dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.

Pour les clôtures édifiées à l'alignement des voies : elles restent facultatives. Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'une haie d'essences locales et variées d'une hauteur maximale de 2 mètres ou d'un dispositif de clôture (par exemple, grilles, grillages, dispositifs à claire voie ou plein, mur,...) dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,80 mètre.

Bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Pour ces éléments, il est impératif d'assurer la mise en valeur du bâtiment et/ou de respecter et conserver son aspect d'origine. Dans le cas d'une réfection de toiture, les pentes de toit, l'aspect et la couleur de la couverture seront conservées.

La composition de la façade, la proportion et l'alignement des ouvertures des constructions traditionnelles devront être respectés. Ainsi, il faudra veiller à conserver un équilibre harmonieux de la façade et rechercher à maintenir la trame horizontale et verticale des ouvertures existantes en cas :

- de création de nouvelles ouvertures,
- de suppression d'ouvertures existantes,
- de remplissage partiel des ouvertures existantes.

Dans le cas de la mise en place de volets roulants, le coffret accueillant le volet ne devra pas être en saillie par rapport au nu de la façade.

La démolition d'un immeuble, d'un ensemble de bâtiments ou d'un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'urbanisme est soumise à permis de démolir. Elle ne sera autorisée qu'à titre exceptionnel si l'état du bâti et/ou la qualité du projet proposé le justifient. Ne seront autorisés sur ces immeubles ou éléments de patrimoine que les travaux ou extensions respectant les caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques qui en font l'intérêt.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie

par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, l'aspect extérieur est libre à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel ou bâti.

ARTICLE UC 12

STATIONNEMENT

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- vocation d'habitat : 1 place par logement + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher*. Pour les opérations d'ensemble, il est en plus imposé une ½ place par logement dans un parking commun.
- vocation de bureaux : 1 place pour 60 m² de surface de plancher.
- vocation commerciale : 1 place pour 25 m² de surface de vente.

Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE UC 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 200 m² de terrain non bâti.

Éléments bâtis et végétaux, parcs repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme : les boisements existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique, en nombre et essences.

* Soit 1 place supplémentaire de stationnement jusqu'à 40 m² de surface de plancher, 2 places de 41 à 80 m² de surface de plancher, 3 places de 81 à 120 m²...

SECTION III – Possibilités maximales d’occupation du sol

ARTICLE UC 14 **COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

ARTICLE UC 15 **OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 **OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les opérations desservant plus de 5 logements doivent être équipées de dispositifs adaptés permettant le passage de la fibre optique en souterrain, si les conditions techniques le permettent et selon les normes en vigueur.

3. REGLEMENT DES ZONES UD et UDa

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UD représente une zone de faible densité affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et activités, qui en sont le complément normal. Elle représente une zone d'extension pavillonnaire.

Un sous-secteur UDa de très faible densité est créé pour tenir compte des difficultés d'assainissement pluvial dans le secteur Nord de l'agglomération.

Une partie de la zone UD située dans le secteur des Tuileries, en limite avec les zones 1AUd et 2AU est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation. Ce document s'impose en terme de compatibilité et il est donc impératif de se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UD 1

OCCUPATIONS INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les constructions agricoles
- Les industries
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- Les garages collectifs de caravanes
- Toute construction et installation dans les sites écologiques représentés par les jardins délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme

ARTICLE UD 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à vocation d'artisanat ou d'entrepôts dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme, les programmes de logements sont autorisés à condition de respecter le pourcentage inscrit sur le plan de zonage de logements aidés.
- Sur les sites écologiques représentés par les jardins délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, les abris à condition de disposer d'une emprise au sol maximale de 25 m² et d'une hauteur maximale de 4 mètres.
- Les constructions et occupations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UD 3

ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de

lutte contre l'incendie, de protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès notés sur le plan de zonage doivent être préservés pour assurer une desserte suffisante de la zone 2AU présente à l'arrière.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies devront avoir une largeur au moins égale à 8 m (*largeur minimale de la plateforme de la voie, comprenant la chaussée et accotements, tels que trottoirs*). Cette largeur pourra être réduite à 5 m dans le cas où la voie dessert au maximum 3 logements.

Les voies en impasses desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UD 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits.

Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à tout autre exutoire.

Dans le sous-secteur UDa, une attention particulière doit être portée à la gestion des eaux pluviales en limitant au maximum les débits et limitant l'imperméabilisation des sols.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain si les conditions techniques le permettent.

5. Eclairage public

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en matière d'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UD 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter à minimum 3 mètres de l'alignement des voies, en restant en cohérence avec l'environnement bâti à proximité.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 3 mètres à condition de respecter la distance existante.

Les piscines peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.

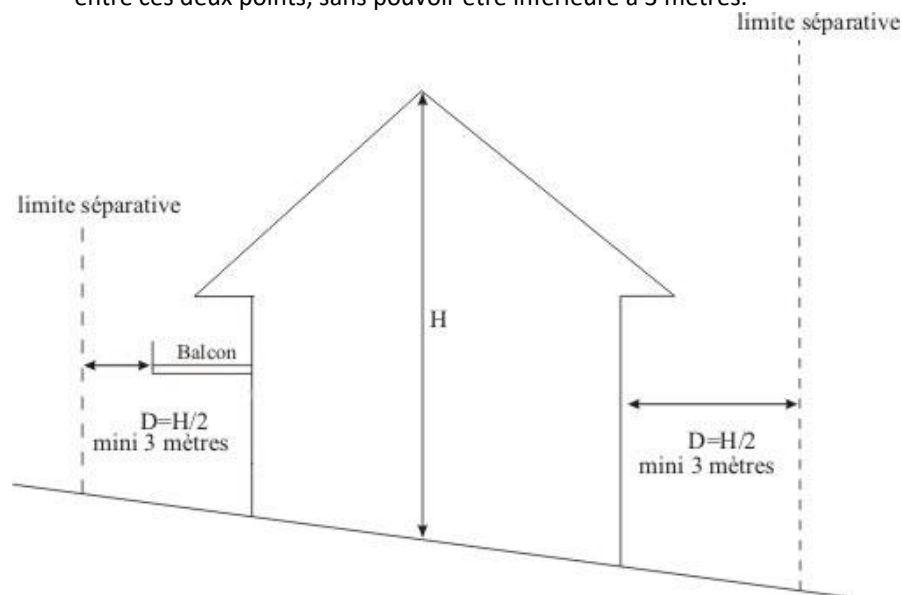
L'implantation des annexes d'une emprise au sol maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres, est libre.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement.

ARTICLE UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les piscines peuvent s'implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres, est libre.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives. Cette distance est maintenue à 3 mètres lorsqu'une habitation est construite sur la limite considérée.

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

La distance entre deux façades de bâtiments d'habitation, comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.

Pour les autres constructions, cet article est non réglementé.

ARTICLE UD 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Zone UD : non réglementé.

Zone UDa : l'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 35 % de la superficie totale.

ARTICLE UD 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux éléments de superstructures (cheminée, antenne, chaufferie,...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UD 11 ASPECT EXTERIEUR

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, les constructions et installations sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant compte de leur caractère d'origine.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est proscrit.

Les façades seront réalisées en matériaux naturels (pierre, bois) ou seront d'une couleur comprise dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.

Pour les clôtures édifiées à l'alignement des voies : elles restent facultatives. Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'une haie d'essences locales et variées d'une hauteur maximale de 2 mètres ou d'un dispositif de clôture (par exemple, grilles, grillages, dispositifs à claire voie ou plein, mur,...) dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,80 mètre.

Abris de jardin dans les espaces repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Les abris de jardin devront être réalisés en bois de teintes naturelles ou en maçonneries enduites de teinte claire et couverts en matériaux d'aspect apparenté à la tuile de couleur rouge brique.

Bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Pour ces éléments, il est impératif d'assurer la mise en valeur du bâtiment et/ou de respecter et conserver son aspect d'origine. Dans le cas d'une réfection de toiture, les pentes de toit, l'aspect et la couleur de la couverture seront conservées.

La composition de la façade, la proportion et l'alignement des ouvertures des constructions traditionnelles devront être respectés. Ainsi, il faudra veiller à conserver un équilibre harmonieux de la façade et rechercher à maintenir la trame horizontale et verticale des ouvertures existantes en cas :

- de création de nouvelles ouvertures,
- de suppression d'ouvertures existantes,
- de remplissage partiel des ouvertures existantes.

Dans le cas de la mise en place de volets roulants, le coffret accueillant le volet ne devra pas être en saillie par rapport au nu de la façade.

La démolition d'un immeuble, d'un ensemble de bâtiments ou d'un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'urbanisme est soumise à permis de démolir. Elle ne sera autorisée qu'à titre exceptionnel si l'état du bâti et/ou la qualité du projet proposé le justifient. Ne seront autorisés sur ces immeubles ou éléments de patrimoine que les travaux ou extensions respectant les caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques qui en font l'intérêt.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, l'aspect extérieur est libre à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel ou bâti.

ARTICLE UD 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- vocation d'habitat : 1 place par logement + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher*. Pour les opérations d'ensemble, il est en plus imposé une ½ place par logement dans un parking commun.
- vocation de bureaux : 1 place pour 60 m² de surface de plancher.
- vocation commerciale : 1 place pour 25 m² de surface de vente.

Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE UD 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 200 m² de terrain non bâti.

Eléments bâtis et végétaux, parcs repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme : les boisements existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique, en nombre et essences.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

* Soit 1 place supplémentaire de stationnement jusqu'à 40 m² de surface de plancher, 2 places de 41 à 80 m² de surface de plancher, 3 places de 81 à 120 m²....

Sans objet.

ARTICLE UD 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UD 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations desservant plus de 5 logements doivent être équipées de dispositifs adaptés permettant le passage de la fibre optique en souterrain, si les conditions techniques le permettent et selon les normes en vigueur.

4. REGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE représente une zone affectée essentiellement à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Il s'agit du secteur du centre hospitalier, du lycée en centre-ville, des équipements à Bellevue, du secteur médico-social du Haut-Barrieux, du secteur militaire et du centre pénitencier.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les installations classées autres que celles visées à l'article 2
- Les constructions agricoles
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- Les garages collectifs de caravanes
- Les carrières

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

- Les constructions d'habitation à condition d'être liées à l'usage de la zone.
- Les constructions à condition d'être liées aux activités compatibles avec la sécurité et la tranquillité des habitants.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées, correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services.

- Les affouillements ou exhaussement de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions et occupations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.6 du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UE 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, de protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UE 4

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits.

Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à tout autre exutoire.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain si les conditions techniques le permettent.

ARTICLE UE 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter à minimum 5 mètres de l'alignement des voies.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 5 mètres à condition de respecter la distance existante.

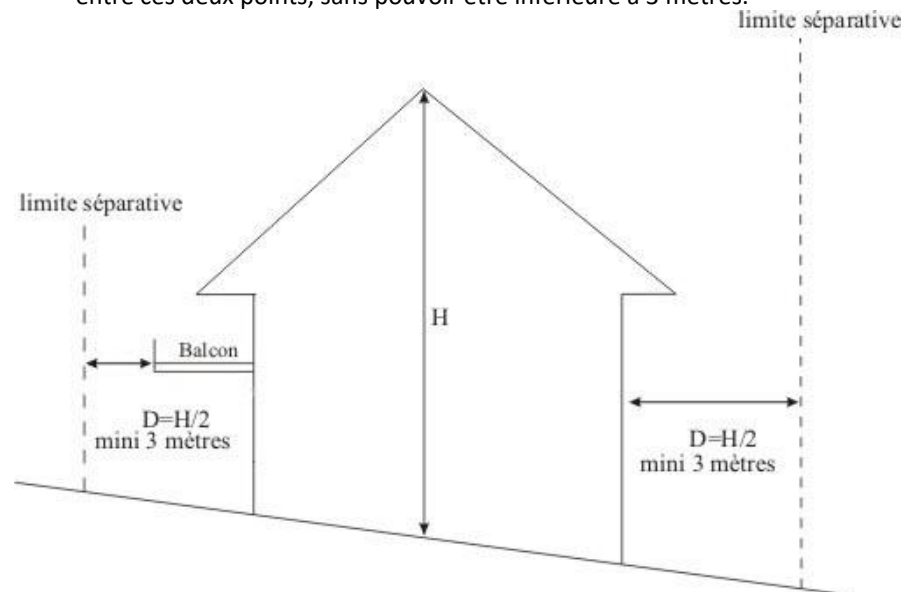
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement.

ARTICLE UE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives. Cette distance est maintenue à 3 mètres lorsqu'une habitation est construite sur la limite considérée.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 **HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux éléments de superstructures (cheminée, antenne, chaufferie,...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres au faîtage. Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 20 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UE 11 **ASPECT EXTERIEUR**

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, les constructions et installations sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Pour ces éléments, il est impératif d'assurer la mise en valeur du bâtiment et/ou de respecter et conserver son aspect d'origine. Dans le cas d'une réfection de toiture, les pentes de toit, l'aspect et la couleur de la couverture seront conservées.

La composition de la façade, la proportion et l'alignement des ouvertures des constructions traditionnelles devront être respectés. Ainsi, il faudra veiller à conserver un équilibre harmonieux de la façade et rechercher à maintenir la trame horizontale et verticale des ouvertures existantes en cas :

- de création de nouvelles ouvertures,
- de suppression d'ouvertures existantes,
- de remplissage partiel des ouvertures existantes.

Dans le cas de la mise en place de volets roulants, le coffret accueillant le volet ne devra pas être en saillie par rapport au nu de la façade.

La démolition d'un immeuble, d'un ensemble de bâtiments ou d'un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'urbanisme est soumise à permis de démolir. Elle ne sera autorisée qu'à titre exceptionnel si l'état du bâti et/ou la qualité du projet proposé le justifient. Ne seront autorisés sur ces immeubles ou éléments de patrimoine que les travaux ou extensions respectant les caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques qui en font l'intérêt.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, l'aspect extérieur est libre à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel ou bâti.

Non réglementé.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Eléments bâtis et végétaux, parcs repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme : les boisements existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique, en nombre et essences.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE UE 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

5. REGLEMENT DES ZONES UI – Ula – Uib - Ulp

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UI représente une zone affectée aux activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Ula où les terrains, de taille modeste, sont destinés à recevoir des locaux d'activités de dimensions réduites
- Uib, caractéristique de la zone UI mais avec une hauteur limitée
- Ulp pour les secteurs d'activités où sont implantées des habitations pour lesquelles des dispositions sont prises pour permettre leur aménagement et leur extension mesurée.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UI 1

OCCUPATIONS INTERDITES

- Constructions à usage d'habitation et leurs annexes et piscines, autres que celles autorisées à l'article 2
- Les constructions agricoles
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- Les garages collectifs de caravanes
- Les carrières
- Toute construction et installation dans les sites écologiques représentés par les jardins délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme

ARTICLE UI 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone et à condition d'être intégrées au bâtiment d'activités économiques.
- Dans le sous-secteur Ulp : l'extension mesurée des habitations existantes, les annexes et piscines restant interdites.
- Les affouillements ou exhaussement de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Sur les sites écologiques représentés par les jardins délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, les abris à condition de disposer d'une emprise au sol maximale de 25 m² et d'une hauteur maximale de 4 mètres.
- Les constructions et occupations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.6 du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UI 3

ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile. Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils

doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, de protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UI 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits. Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à tout autre exutoire.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain si les conditions techniques le permettent.

5. Eclairage public

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en matière d'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UI 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter à minimum 12 mètres de l'axe des voies ou respecter les marges de recul portées au plan de zonage par rapport à la RN 7. L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces distances à condition de respecter la distance existante.

En zone Ula, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à 9 mètres minimum de l'axe des voies.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes est possible à moins de ces distances à condition de respecter la distance existante.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement.

ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à minimum 5 mètres des limites séparatives.

Si la parcelle jouxte une propriété sur laquelle est présente une habitation, cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

En zone Ulp, les extensions des constructions sont possibles jusqu'en limite séparative.

En zone Ula, les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en retrait des limites, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives. Cette distance est maintenue à 3 mètres lorsqu'une habitation est construite sur la limite considérée.

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

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,80 au maximum.

ARTICLE UI 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux éléments de superstructures (cheminée, antenne, chaufferie,...).

En zone UI, la hauteur maximale des constructions est limitée à 30 mètres au faîtage.

En zones Ula, Ulb et Ulp, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UI 11 ASPECT EXTERIEUR

Abris de jardin dans les espaces repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Les abris de jardin devront être réalisés en bois de teintes naturelles ou en maçonneries enduites de teinte claire et couverts en matériaux d'aspect apparenté à la tuile de couleur rouge brique.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, l'aspect extérieur est libre à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel ou bâti.

ARTICLE UI 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

Il est notamment imposé au minimum :

- 1 place de stationnement pour un logement de fonction
- 1 place pour 60 m² de surface de plancher de bureaux
- Surface de 20 % de la surface de plancher des bâtiments industriels ou artisanaux
- Constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface de vente.

ARTICLE UI 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies portées au plan de zonage doivent comporter des espaces verts plantés, des rideaux d'arbres pour masquer les aires de stockage extérieurs et de parkings, ainsi que les dépôts et décharges.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées. Les plantations devront être uniformément réparties.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE UI 15

OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UI 16

OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

6. REGLEMENT DE LA ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UL représente une zone affectée aux activités sportives et de loisirs. Elle comprend principalement les équipements sportifs présents sur les quartiers de Sainte Catherine, du Plessis et de Millepertuis. Elle comprend également le château du Parc.

SECTION I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage d’habitation et leurs annexes et piscines, autres que celles autorisées à l’article 2
- Les constructions agricoles
- Les installations classées pour la protection de l’environnement
- Les industries
- L’artisanat
- Les commerces et services

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

- Les constructions à usage d’habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone.
- Les affouillements ou exhaussement de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions et occupations non énumérées à l’article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition

de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu’identifiées sur le plan de zonage au titre de l’article L.123-1-5.6 du Code de l’Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

SECTION II – Conditions de l’occupation des sols

ARTICLE UL 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie, de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l’opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l’approche des moyens de lutte contre l’incendie, de protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Le nombre d’accès peut être limité dans l’intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l’accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu’elles supportent et aux opérations qu’elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l’accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits. Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à tout autre exutoire.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain si les conditions techniques le permettent.

5. Eclairage public

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en matière d'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UL 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter à minimum 5 mètres de l'alignement des voies ou respecter les marges de recul portées au plan de zonage par rapport à la RN 7.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces distances à condition de respecter la distance existante.

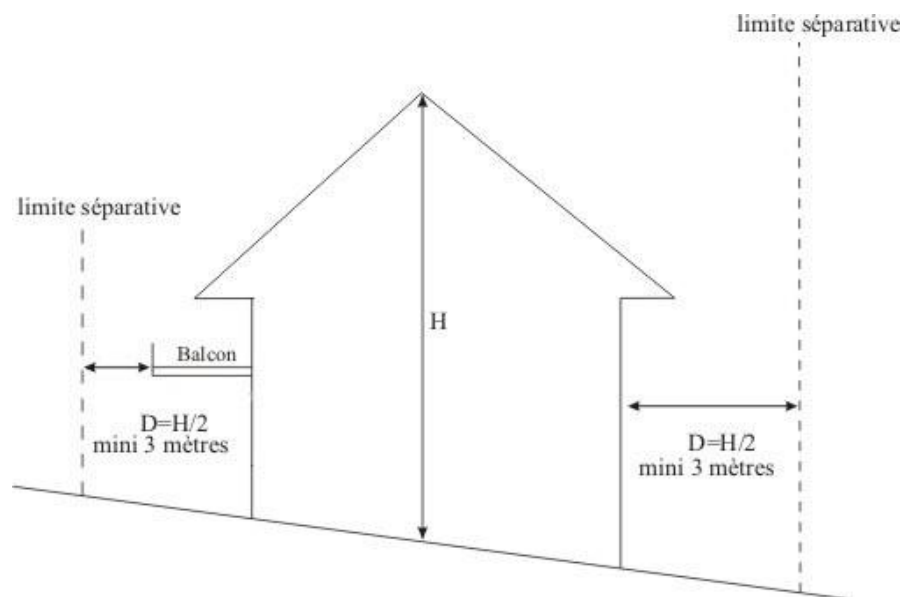
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement.

ARTICLE UL 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives. Cette distance est maintenue à 3 mètres lorsqu'une habitation est construite sur la limite considérée.

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux éléments de superstructures (cheminée, antenne, chaufferie,...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage. Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 15 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre. Cette hauteur ne doit pas compromettre la protection des cônes de vue, repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, sur le plan de zonage.

ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, les constructions et installations sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Pour ces éléments, il est impératif d'assurer la mise en valeur du bâtiment et/ou de respecter et conserver son aspect d'origine. Dans le cas d'une réfection de toiture, les pentes de toit, l'aspect et la couleur de la couverture seront conservées.

La composition de la façade, la proportion et l'alignement des ouvertures des constructions traditionnelles devront être respectés. Ainsi, il faudra veiller à conserver un équilibre harmonieux de la façade et rechercher à maintenir la trame horizontale et verticale des ouvertures existantes en cas :

- de création de nouvelles ouvertures,
- de suppression d'ouvertures existantes,
- de remplissage partiel des ouvertures existantes.

Dans le cas de la mise en place de volets roulants, le coffret accueillant le volet ne devra pas être en saillie par rapport au nu de la façade.

La démolition d'un immeuble, d'un ensemble de bâtiments ou d'un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'urbanisme est soumise à permis de démolir. Elle ne sera autorisée qu'à titre exceptionnel si l'état du bâti et/ou la qualité du projet proposé le justifient. Ne seront autorisés sur ces immeubles ou éléments de patrimoine que les travaux ou extensions respectant les caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques qui en font l'intérêt.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, l'aspect extérieur est libre à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel ou bâti.

ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Eléments bâtis et végétaux, parcs repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme : les boisements existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique, en nombre et essences.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UL 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE UL 15

OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UL 16

OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 3 :

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

7. REGLEMENT DES ZONES 1AUc et 1AUd

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones 1AUc et 1AUd sont des zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Elles sont toutefois affectées à une diversité des fonctions avec des commerces, services et activités, qui en sont le complément normal.

La zone 1AUc a vocation à devenir une zone UC, avec une densité plus élevée.

La zone 1AUd a vocation à devenir une zone UD, avec une densité plus faible.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'urbanisation de ces zones et s'imposent en terme de compatibilité. Il est donc impératif de se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU.

La zone 1AUd1 correspond au périmètre de la ZAC « Parc Sainte Catherine ».

Cette zone d'urbanisation future a une vocation principalement d'habitat. Elle est toutefois affectée à une diversité des fonctions avec des commerces, services et activités, qui en sont le complément normal.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'urbanisation de cette zone et s'imposent en terme de compatibilité. Il est donc impératif de se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUc-d-d1 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les constructions agricoles
- Les industries
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées

- Les garages collectifs de caravanes
- En zone 1AUd1 : Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les constructions agricoles
- Les industries
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- Les garages collectifs de caravanes

ARTICLE 1AUc-d-d1 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à vocation d'artisanat ou d'entrepôts dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme, les programmes de logements sont autorisés à condition de respecter le pourcentage inscrit sur le plan de zonage de logements aidés.
- Les constructions et occupations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.
- Zone 1AUc et zones 1AUd situées à Debussy Est, les Romains, le Champ des Noyers, Champ Daillant, la Mercy et la Mothe : les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).
- Zone 1AUd située aux Tuileries : les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus

sont admises au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone (poursuite du boulevard urbain Louis Guillot) et à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

- L'aménagement, l'extension limitée et le changement de destination à vocation d'habitat des constructions existantes. Les piscines et annexes à condition d'être liées aux constructions existantes dans la zone, qui ne sont pas compris dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- En zone 1AUd1, Les constructions et les occupations du sol non énumérées à l'article 1 doivent s'intégrer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone. Elles devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 1AUc-d-d1 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, de protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

En zone 1AUd1, Les accès devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies devront avoir une largeur au moins égale à 8 m (*largeur minimale de la plateforme de la voie, comprenant la chaussée et accotements, tels que trottoirs*). Cette largeur pourra être réduite à 5 m dans le cas où la voie dessert au maximum 3 logements.

Les voies en impasses desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

En zone 1AUd1, Les voies principales doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours. En dehors des voies aménagées en impasse, les voies secondaires desservant uniquement des îlots d'habitations seront aménagées pour ne recevoir qu'un sens de circulation.

ARTICLE 1AUc-d-d1 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits.

Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à tout autre exutoire.

En zone AUd1, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Sans préjudice du règlement d'assainissement, chacun a la possibilité de mettre en œuvre tout moyen utile pour limiter le rejet et le débit des eaux pluviales dans le réseau public.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain si les conditions techniques le permettent.

5. Eclairage public

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en matière d'éclairage public des voies de circulation.

En zone 1AUd1, L'éclairage public devra comporter un système de fonctionnement programmable abaissant l'éclairement ou provoquant l'extinction complète en cœur de nuit. Des systèmes de détection pourront également être mis en place pour faciliter la gestion et l'économie d'énergie.

6. Collecte des ordures ménagères

En zone 1AUd1, d'une manière générale, les ilots disposeront de zones de regroupement pour la collecte des ordures ménagères et des déchets verts. Les ilots jardinés seront munis de compostages collectifs.

ARTICLE 1AUc-d 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUc-d-d1 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Zone 1AUc : les constructions doivent s'implanter de façon à constituer un front bâti à l'intérieur d'une bande de 10 mètres maximum par rapport à l'alignement de la route de Bourgogne, RD 779.

Zone 1AUd localisée à la Mercy : les constructions doivent s'implanter de façon à constituer un front bâti à l'intérieur d'une bande de 10 mètres maximum par rapport à l'alignement du boulevard urbain Louis Guillot.

En zone 1AUd1, Les constructions individuelles doivent s'implanter à minimum 5m de l'alignement des voies.

Les autres constructions faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.

Pour les autres zones et les autres voies présentes dans les zones énumérées ci-dessus, les constructions doivent s'implanter à minimum 3 mètres de l'alignement des voies, en restant en cohérence avec l'environnement bâti à proximité.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 3 mètres à condition de respecter la distance existante.

Les piscines peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres, est libre.

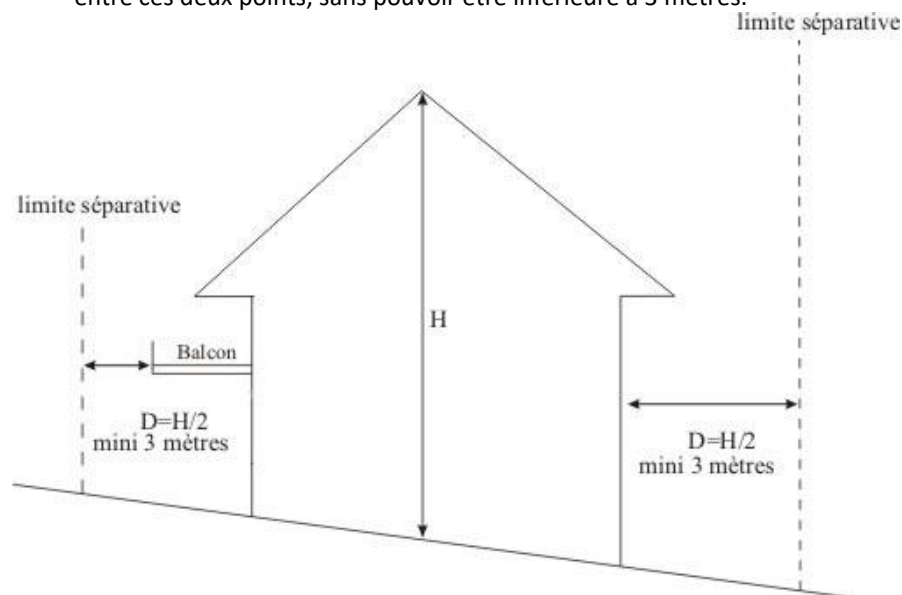
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement.

ARTICLE 1AUc-d-d1 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative

- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les piscines peuvent s'implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives. L'implantation des annexes d'une emprise au sol maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres, est libre.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives. Cette distance est maintenue à 3 mètres lorsqu'une habitation est construite sur la limite considérée.

ARTICLE 1AUc-d-d1 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux façades de bâtiments d'habitation, comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.

Pour les autres constructions, cet article est non réglementé.

ARTICLE 1AUc-d-d1 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 1AUc-d-d1 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux éléments de superstructures (cheminée, antenne, chaufferie,...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage. Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Hauteur absolue en zone 1AUd1 :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée au faîtage des toitures. Elle ne peut excéder 9 mètres.

Hauteur relative en zone 1AUd1 :

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

ARTICLE 1AUc-d-d1 11 ASPECT EXTERIEUR

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, les constructions et installations sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant compte de leur caractère d'origine.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est proscrit.

Les façades seront réalisées en matériaux naturels (pierre, bois) ou seront d'une couleur comprise dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Pour les clôtures édifiées à l'alignement des voies : elles restent facultatives. Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'une haie d'essences locales et variées d'une hauteur maximale de 2 mètres ou d'un dispositif de clôture (par exemple, grilles, grillages, dispositifs à claire voie ou plein, mur,...) dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,80 mètre.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, l'aspect extérieur est libre à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel ou bâti.

ARTICLE 1AUc-d-d1 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- vocation d'habitat : 1 place par logement + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher*. Pour les opérations d'ensemble, il est en plus imposé une ½ place par logement dans un parking commun.
- vocation de bureaux : 1 place pour 60 m² de surface de plancher.
- vocation commerciale : 1 place pour 25 m² de surface de vente.

Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

En zone 1AUd1, le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

Habitat individuel :

- 1 place par logement
- 1 place visiteur dite « place du midi » située dans le recul
- 1 place supplémentaire par tranche de 40m² au-delà de 120m² de surface de plancher.

Autres projets d'ensemble (habitat intermédiaire/semi-collectif/collectif et commerces/services) :

- Le stationnement devra être adapté aux besoins du programme immobilier, en quantité et en qualité d'usage.

ARTICLE 1AUc-d-d1 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 200 m² de terrain non bâti.

* Soit 1 place supplémentaire de stationnement jusqu'à 40 m² de surface de plancher, 2 places de 41 à 80 m² de surface de plancher, 3 places de 81 à 120 m²...

SECTION III – Possibilités maximales d’occupation du sol

ARTICLE 1AUc-d-d1 14 COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE 1AUc-d-d1 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUc-d-d1 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations doivent être équipées de dispositifs adaptés permettant le passage de la fibre optique en souterrain, si les conditions techniques le permettent et selon les normes en vigueur.

8. REGLEMENT DE LA ZONE 1AUi

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUi représente une zone naturelle d'urbanisation future affectée aux activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales.

Elle comprend un sous-secteur 1AUi* propre au secteur de la Mothe destiné à l'accueil d'activités artisanales et de bureaux.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUi 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Zones 1AUi et 1AUi* :

- Constructions à usage d'habitation et leurs annexes et piscines, autres que celles autorisées à l'article 2
- Les constructions agricoles
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- Les garages collectifs de caravanes
- Les carrières
- Toute construction et installation dans les sites écologiques représentés par les jardins délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme
- Dans les marges de recul par rapport à l'axe de la RN 7 portées au plan de zonage, les aires de stationnement, les dépôts de matériaux et les stockages et les réseaux aériens nouveaux.

Zone 1AUi* :

- Les industries

- Les commerces

ARTICLE 1AUi 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone et à condition d'être intégrées au bâtiment d'activités économiques, les annexes et piscines restant interdites.
- Les affouillements ou exhaussement de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Sur les sites écologiques représentés par les jardins délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, les abris à condition de disposer d'une emprise au sol maximale de 25 m² et d'une hauteur maximale de 4 mètres.
- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- L'aménagement, l'extension limitée et le changement de destination à vocation d'activités économiques des constructions existantes. Les piscines et annexes à condition d'être liées aux constructions existantes dans la zone, qui ne sont pas compris dans une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 1AUi 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, de protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 1AUi 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits.

Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de

rétenion. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à tout autre exutoire.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain si les conditions techniques le permettent.

5. Eclairage public

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en matière d'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1AUi 5

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter à minimum 12 mètres de l'axe des voies ou respecter les marges de recul portées au plan de zonage par rapport à la RN 7.

Le long des marges de recul portées au plan de zonage, les constructions doivent présenter une identité d'axage qui sera appréciée par rapport à la plus grande dimension de la construction.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies ne faisant pas l'objet de marges de recul portées au plan de zonage.

ARTICLE 1AUi 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à minimum 5 mètres des limites séparatives.

Si la parcelle jouxte une propriété sur laquelle est présente une habitation, cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives. Cette distance est maintenue à 3 mètres lorsqu'une habitation est construite sur la limite considérée.

ARTICLE 1AUi 8 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 9 **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,80 au maximum.

ARTICLE 1AUi 10 **HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux éléments de superstructures (cheminée, antenne, chaufferie,...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres au faîtage. Dans une bande de 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 7, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE 1AUi 11 **ASPECT EXTERIEUR**

L'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

Adaptation au terrain : les éventuels mouvements de terrain ou ouvrages de terrassement devront être traités avec des pentes progressives, de manière à atténuer leur impact visuel et permettre leur végétalisation.

Volumes : dans une bande de 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 7, au-delà d'une hauteur maximale de 9 mètres, les bâtiments devront comporter une toiture présentant un profil à une seule pente ou incurvé, sans arête de faîtage marquée.

Façades : l'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est à proscrire. Les teintes des parements, enduits ou bardages, devront être prévues de manière à s'harmoniser avec le milieu naturel ambiant. La couleur blanche, les matériaux réfléchissants sont interdits. Les couleurs vives ou fluorescentes devront être limitées sur les façades visibles depuis la RN 7.

Stockage : à l'intérieur de chaque terrain, en dehors de la bande de reculement, des dispositifs appropriés pourront être exigés pour masquer les vues depuis la RN 7 sur des installations de stockage ou de dépôts à ciel ouvert.

Clôtures : à l'intérieur des marges de recul par rapport à l'axe de la RN 7 portées au plan de zonage, les clôtures devront être d'aspect non opaque et devront disposer d'une hauteur identique.

Abris de jardin dans les espaces repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Les abris de jardin devront être réalisés en bois de teintes naturelles ou en maçonneries enduites de teinte claire et couverts en matériaux d'aspect apparenté à la tuile de couleur rouge brique.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, l'aspect extérieur est libre à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel ou bâti.

ARTICLE 1AUi 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

Il est notamment imposé au minimum :

- 1 place de stationnement pour un logement de fonction
- 1 place pour 60 m² de surface de plancher de bureaux
- Surface de 20 % de la surface de plancher des bâtiments industriels ou artisanaux
- Constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface de vente.

Les parcs de stationnement de plus de 30 véhicules seront obligatoirement subdivisés en unités distinctes de moins de 30 places, séparées par un traitement végétal.

ARTICLE 1AUi 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés, selon le ratio d'un arbre tige par tranche de 100 m² de surface de plancher construite.

La bande de recul par rapport à la RN 7 sera engazonnée, de manière à former une continuité de parcelle à parcelle, avec quelques arbres tiges isolées.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées, à raison d'un arbre tige pour 3 emplacements. Ces plantations pourront être regroupées.

Afin d'assurer une continuité avec le paysage naturel environnant, les essences plantées seront choisies parmi les essences traditionnelles de feuillus.

Les haies doivent être constituées d'arbustes à feuilles caduques. Les arbres d'ornement à faible développement sont interdits.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AUi 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE 1AUi 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations doivent être équipées de dispositifs adaptés permettant le passage de la fibre optique en souterrain, si les conditions techniques le permettent et selon les normes en vigueur.

9. REGLEMENT DE LA ZONE 1AUil

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUil représente une zone naturelle d'urbanisation future affectée aux activités économiques.

Elle correspond au projet de Logiparc, faisant l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) par la Communauté d'Agglomération de Moulins. Une orientation d'aménagement et de programmation définit les conditions d'urbanisation de cette zone et s'impose en terme de compatibilité. Il est donc impératif de se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU. L'orientation d'aménagement et de programmation permet de définir les zones A, C1 et C2.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUil 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AUil 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- En zone C1, les activités de type logistique classique et/ou de déconstruction.
- En zone C2, les activités liées au transfert modal.
- En zone C1 et C2, les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone et à condition d'être intégrées au bâtiment d'activités économiques et de constituer un seul logement par lot ; les annexes et piscines restant interdites.

- Les affouillements ou exhaussement de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions et occupations du sol respectant les conditions définies ci-dessus sont admises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 1AUil 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile. Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, de protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

En zone A, une voie d'entretien interne peut être réalisée, sous réserve qu'elle ne soit pas imperméabilisée et qu'elle soit strictement réservée aux opérations

d'entretien. Un dispositif de fermeture pour chaque accès devra être mis en place.

ARTICLE 1AUil 4 **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits. Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à tout autre exutoire.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain si les conditions techniques le permettent.

5. Eclairage public

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en matière d'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1AUil 5 **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE 1AUil 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter à minimum 10 mètres de l'alignement de la voie interne secondaire.

Les aires de stockage de doivent pas être implantées en limite de l'emprise du domaine public, mais en retrait.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.

ARTICLE 1AUil 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 10 mètres.

Les constructions implantées en zone C1 doivent respecter un recul de minimum 15 mètres par rapport à la zone A.

Les constructions implantées en zone C2 doivent respecter un recul de minimum 5 mètres par rapport à la zone A.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

ARTICLE 1AUil 8

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUil 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,60 au maximum.

ARTICLE 1AUil 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux éléments de superstructures (cheminée, antenne, chaufferie,...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 30 mètres au faîtage.

La hauteur de stockage des matériels et matériaux à l'extérieur des bâtiments est la suivante :

- Lorsque le dépôt de matériels ou de matériaux est temporaire, dans l'attente d'être collecté (résidus, rebus, déchets solides divers non dangereux), la hauteur par rapport au terrain de la plate-forme ne doit pas excéder 3 mètres
- Lorsque le dépôt de matériels ou de matériaux fait partie du process industriel, la hauteur par rapport au terrain de la plate-forme ne doit pas excéder 12 mètres. Cette hauteur est limitée à 7 mètres pour le stockage des épaves et autres machines hors d'usage, lorsqu'il s'agit de l'activité principale de l'entreprise (déconstruction).

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE 1AUil 11 ASPECT EXTERIEUR

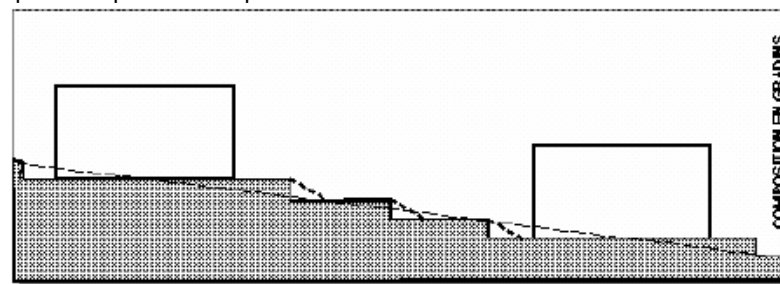
Adaptation au terrain :

Les volumes principaux des constructions doivent être implantés de telle sorte que leurs façades soient parallèles ou perpendiculaires à la ligne de plus grande pente.

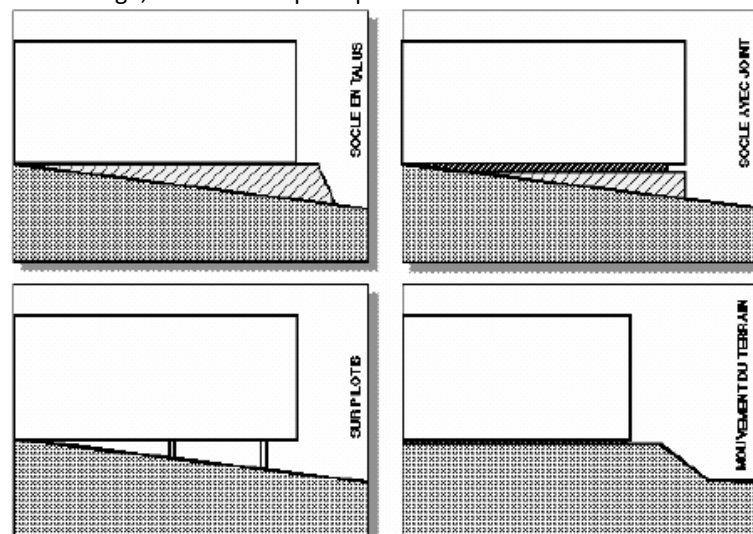
Le constructeur doit réduire l'impact de sa construction en l'encastrant en partie dans le terrain lorsque cela s'avère possible. Il doit également fractionner les volumes afin de mieux épouser la pente.

Les talus résultant des déblais et remblais ne doivent pas présenter une hauteur supérieure à 1,5 mètre par rapport au terrain naturel, avant travaux. La pente de ces talus est limitée à 3H/2V. Des talus successifs peuvent être réalisés, sous réserve qu'ils soient séparés par des replats de 2 mètres.

Des murs de soutènement peuvent se substituer à ces talus, sous réserve que la différence de niveau entre les terrasses constituées soit limitée à 1,5 mètre et que les replats soient portés à 3 mètres.



Le concepteur doit établir une transition entre le plan incliné du terrain naturel ou aménagé, et le volume principal du bâti.



Lorsque cela est possible, le concepteur doit prendre en référence les niveaux des constructions voisines (rez-de-chaussée, planchers, acrotères,...).

Dans le cas de rattrapage de niveau entre lots, les talus ne devront pas avoir une pente supérieure à 3 pour 1 ; dans le cas de forts dénivelés (quand la pente recommandée ne peut être réalisée), des dispositifs de retenue pourront être mis en place. Les dispositifs autorisés sont :

- Les fascines en bois
- Les gabions
- Les palplanches en bois
- Les murets habillage pierre ou brique
- Les berlinoises en bois.

Les dispositifs de retenue en éléments béton modulaire sont interdits.

Traitement des constructions :

Les constructions présenteront des volumétries simples. Pour les entreprises développant plusieurs bâtiments, ceux-ci devront présenter la même qualité architecturale.

La mise en œuvre des parements de construction (de type bardage) devra accentuer l'horizontalité du bâtiment.

Traitement des façades :

Il est conseillé d'utiliser pour les grands volumes des bardages métalliques de teinte gris métallisé. Ces bardages peuvent être à cassettes aux joints marqués ou à ondes. Ces ondes doivent être, de préférence, horizontales afin que s'établisse un jeu d'ombres et de lumières. Les couleurs vives, visibles de loin notamment sont proscrites.

Le choix constructif prendra en compte :

- La durabilité et l'adaptabilité de l'ouvrage
- La facilité d'entretien de l'ouvrage
- Des produits de construction qui limitent les impacts environnementaux de l'ouvrage
- Des produits de construction qui limitent les impacts sanitaires de l'ouvrage.

Les bardages plats dans la mesure du possible sera préféré au bardage nervuré.

Traitement des toitures :

L'ensemble des édifices techniques en toiture devra être masqué afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

Il faudra :

- Qu'elles dissimulent les diverses installations techniques (extracteurs, machineries d'ascenseurs, tuyauteries,...) ou que ces installations soient disposées de manière cohérente et structurée.
- Que leur finition soit soignée, en privilégiant des toitures sèches dans la teinte des façades.

Si la toiture n'est pas horizontale, il est conseillé de la détacher du volume de base par des vitrages, par un retrait ou encore par un changement de teinte de façade.

Enseignes :

Les enseignes des entreprises devront être intégrées aux façades (ne pas dépasser les faîtages et acrotère).

Les enseignes sur façades sont admises sous réserve :

- Qu'elles ne dépassent pas l'acrotère des constructions
- Que leur longueur ne dépasse pas le cinquième de la longueur de la façade
- Que leur hauteur ne dépasse pas le cinquième de la hauteur de la façade
- Qu'elles ne prennent place que sur deux façades au plus
- Que leur surface ne dépasse pas 16 m².

Les enseignes lumineuses, non clignotantes, sont admises si elles sont alimentées par énergie photovoltaïque.

Les enseignes sur mâts sont admises sous réserve que ces derniers fassent partie de la composition architecturale.

Les totems à l'intérieur de la parcelle privée doivent s'intégrer à la charte signalétique du Parc (dimension, localisation, matériel,...).

Pré-enseignes : l'usage du logo, du nom, ou du slogan de la société en dehors des espaces privés doit s'intégrer à la signalétique du Parc. Toute publicité en dehors des espaces identifiés à cet effet est interdite.

Clôtures :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessités particulières imposées par la typologie des produits entreposés, les assurances ou la réglementation.

Lorsque les clôtures sont souhaitées, leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres.

Elles sont constituées de poteaux et d'un grillage à maille rectangulaire galvanisé ou à revêtement thermoplastique de couleur grise ou vert foncé. Ces clôtures seront obligatoirement en panneaux rigides plans.

La clôture peut être végétalisée.

Sont interdits :

- Les éléments de béton moulé et leurs imitations plastiques
- Les murs en claustra sauf s'il s'agit d'une composition avec le bâtiment principal et qu'elles sont de faible longueur
- Les tuiles canal sur mur-bahut, les imitations plastiques de clôtures en bois
- Les dispositifs de type bavolet.

Le portillon d'entrée doit également être réalisé en revêtement thermoplastique et ne doit pas dépasser en hauteur la clôture ; aucun élément d'architecture ne doit l'accompagner.

La mise en place de clôture en « escalier » est à éviter. Il serait préférable de marier leur profil à la pente. Toutefois, si une telle solution devait être retenue, une attention particulière devrait être portée au détail de liaison des éléments de clôture situés à des niveaux différents.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, l'aspect extérieur est libre à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel ou bâti.

ARTICLE 1AUil 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

Tous les stationnements de surface devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Les zones de stationnement réservées aux véhicules légers devront être arborées d'au minimum un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Le nombre de places de stationnement 2 roues est fixé à minimum 5 places de stationnement de bicyclettes. Les places de stationnement de bicyclettes doivent

être situées dans un lieu de passage et équipées d'un système d'attache (arceau), afin d'éviter les vols et les dégradations. Elles doivent être aussi protégées des intempéries et situées à proximité de l'entrée principale des constructions. Pour les 2 roues motorisés, un emplacement spécifique sans arceau sera prévu.

ARTICLE 1AUil 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les zones de dépôts (palette, carton,...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles pourront être couvertes ou masquées par des plantations au feuillage persistant et d'une hauteur suffisamment importante, pour limiter les emprises visuelles depuis les coteaux.

En dehors des plantations d'arbres pour ombrager les parkings, il sera planté un arbre pour 200 m² d'espaces verts. Ces plantations seront réalisées en petits bosquets.

Des massifs arbustifs pourront être mis en place pour masquer les accès techniques et les zones de stockage éventuelles ; dans ce cas, les essences persistantes seront privilégiées.

Les entrées nobles des bâtiments pourront être soulignées par des tapis de végétaux couvre-sol, en privilégiant les essences à floraison.

La proportion de conifères dans la composition des mélanges plantés ne devra pas dépasser 10 % de l'ensemble des plantations. Les essences locales seront privilégiées.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AUil 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE 1A **U** **il 15**

OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1A **U** **il 16**

OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

10. REGLEMENT DE LA ZONE 1AUL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUL représente une zone naturelle d'urbanisation future affectée aux activités sportives et de loisirs.

Cette zone ne comporte aucune habitation.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUL 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et piscines, autres que celles autorisées à l'article 2
- Les constructions agricoles
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les industries
- L'artisanat
- Les commerces et services
- Dans la marge de recul par rapport à l'axe de la RN 7 portée au plan de zonage, les aires de stationnement, les dépôts de matériaux et les stockages et les réseaux aériens nouveaux.

ARTICLE 1AUL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone.
- Les affouillements ou exhaussement de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 1AUL 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, de protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 1AUL 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits. Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à tout autre exutoire.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain si les conditions techniques le permettent.

5. Eclairage public

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en matière d'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1AUL 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter à minimum 5 mètres de l'alignement des voies ou respecter la marge de recul portée au plan de zonage par rapport à la RN 7.

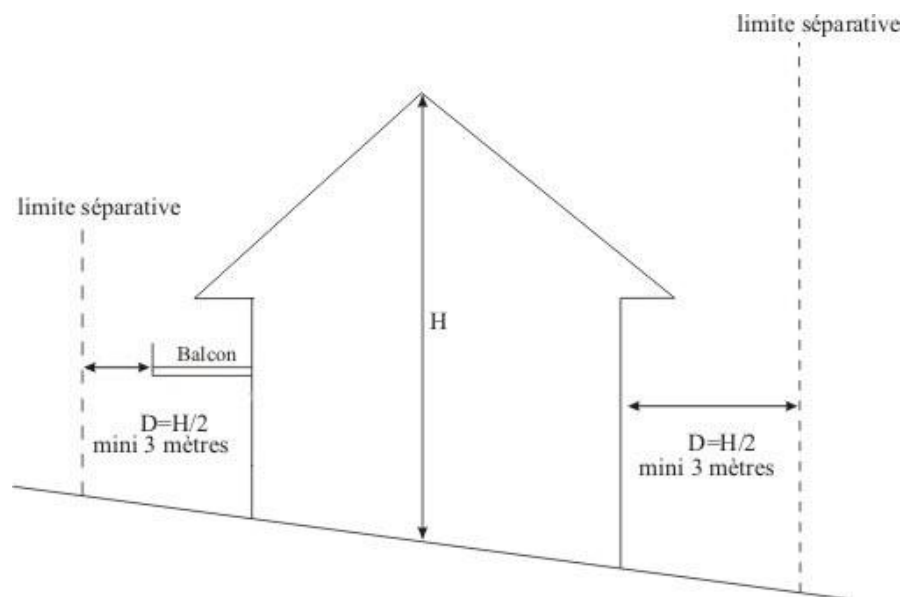
L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces distances à condition de respecter la distance existante.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies autres que la RN 7.

ARTICLE 1AUL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives. Cette distance est maintenue à 3 mètres lorsqu'une habitation est construite sur la limite considérée.

ARTICLE 1AUL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux éléments de superstructures (cheminée, antenne, chaufferie,...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage. Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre. Cette hauteur ne doit pas compromettre la protection des cônes de vue, repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, sur le plan de zonage.

ARTICLE 1AUL 11 ASPECT EXTERIEUR

L'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

Adaptation au terrain : les éventuels mouvements de terrain ou ouvrages de terrassement devront être traités avec des pentes progressives, de manière à atténuer leur impact visuel et permettre leur végétalisation.

Toitures : dans une bande de 130 mètres par rapport à l'axe de la RN 7, les toitures terrasses sont interdites. Une tolérance est consentie pour les petits volumes n'excédant pas en surface 15 % de l'emprise au sol totale du bâtiment à édifier. Dans cette même bande, les toitures seront de type traditionnel, présentant une forte pente. Dans cette même bande, les matériaux de toiture, s'ils ne sont pas en tuile de terre cuite de teinte naturelle sans ondulation ni décor moulé, devront être de teinte « terre cuite naturelle non vieillie ».

Façades : l'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est à proscrire. Les teintes des parements, enduits ou bardages, devront être prévues de manière à s'harmoniser avec le milieu naturel ambiant. La couleur blanche, les matériaux réfléchissants sont interdits. Les couleurs vives ou fluorescentes devront être limitées sur les façades visibles depuis la RN 7.

Dans une bande de 130 mètres par rapport à l'axe de la RN 7, les parois auront un aspect maçonné, avec des matériaux de teinte naturelle, sans possibilité de bardage de type industriel.

Stockage : à l'intérieur de chaque terrain, en dehors de la bande de recul par rapport à la RN 7, des dispositifs appropriés pourront être exigés pour masquer les vues depuis la RN 7 sur des installations de stockage ou de dépôts à ciel ouvert.

Clôtures : à l'intérieur des marges de recul par rapport à l'axe de la RN 7 portées au plan de zonage, les clôtures devront être d'aspect non opaque et devront disposer d'une hauteur identique.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, l'aspect extérieur est libre à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel ou bâti.

ARTICLE 1AUL 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE 1AUL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés, selon le ratio d'un arbre tige par tranche de 100 m² de surface de plancher construite.

La bande de recul par rapport à la RN 7 sera engazonnée, de manière à former une continuité de parcelle à parcelle, avec quelques arbres tiges isolées.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées, à raison d'un arbre tige pour 3 emplacements. Ces plantations pourront être regroupées.

Afin d'assurer une continuité avec le paysage naturel environnant, les essences plantées seront choisies parmi les essences traditionnelles de feuillus.

Les haies doivent être constituées d'arbustes à feuilles caduques. Les arbres d'ornement à faible développement sont interdits.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AUL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE 1AUL 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 16 **OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Les opérations doivent être équipées de dispositifs adaptés permettant le passage de la fibre optique en souterrain, si les conditions techniques le permettent et selon les normes en vigueur.

11. REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones 2AU est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, pour le développement à moyen-long terme de la commune.

Cette zone n'est pas opérationnelle aujourd'hui et nécessitera une modification ou révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation. Le règlement sera alors complété et des orientations d'aménagement et de programmation seront définies.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

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

- Pour les constructions dont le clos et le couvert sont assurés, et disposant d'une emprise au sol de minimum 60 m², sont autorisés :
 - o L'aménagement des constructions existantes
 - o Le changement de destination des constructions existantes dans le volume existant
 - o L'extension des constructions dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total* (existant + extension).
- Les annexes à une construction existante dans la zone, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 4 mètres de hauteur (hors piscines).

* Si la construction possède déjà une surface de plancher de 250 m², aucune extension ne sera autorisée.

- Les piscines à condition d'être liées à une construction d'habitation existante dans la zone.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Sur les sites écologiques représentés par les jardins délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, les abris à condition de disposer d'une emprise au sol maximale de 25 m² et d'une hauteur maximale de 4 mètres.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 2AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile. Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, de protection civile. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et

notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 2AU 4 **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits.

Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à tout autre exutoire.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain si les conditions techniques le permettent.

5. Eclairage public

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en matière d'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 2AU 5

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter à minimum 3 mètres de l'alignement des voies.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 3 mètres à condition de respecter la distance existante.

Les piscines peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.

Les annexes, d'une emprise au sol maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres, peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.

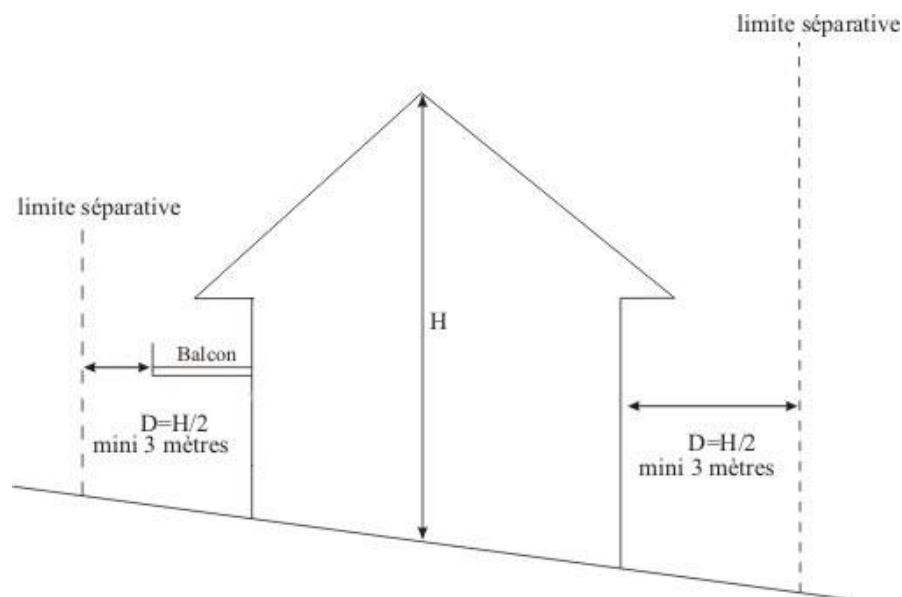
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement.

ARTICLE 2AU 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les piscines peuvent s’implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives.
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter en retrait d’un mètre minimum des limites séparatives. Cette distance est maintenue à 3 mètres lorsqu’une habitation est construite sur la limite considérée.

ARTICLE 2AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu’au sommet du bâtiment (faîtage). Elle ne s’applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux éléments de superstructures (cheminée, antenne, chaufferie,...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage. Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d’intérêt collectif est libre.

ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, les constructions et installations sont soumises à l’avis de l’Architecte des Bâtiments de France.

L’architecture, les dimensions et l’aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant compte de leur caractère d’origine.

L’emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est proscrit.

Les façades seront réalisées en matériaux naturels (pierre, bois) ou seront d’une couleur comprise dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Pour les clôtures édifiées à l’alignement des voies : elles restent facultatives. Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d’une haie d’essences locales et variées d’une hauteur maximale de 2 mètres ou d’un dispositif de clôture (par exemple, grilles, grillages, dispositifs à claire voie ou plein, mur,...) dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,80 mètre.

Abris de jardin dans les espaces repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Les abris de jardin devront être réalisés en bois de teintes naturelles ou en maçonneries enduites de teinte claire et couverts en matériaux d'aspect apparenté à la tuile de couleur rouge brique.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, l'aspect extérieur est libre à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel ou bâti.

ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 200 m² de terrain non bâti.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE 2AU 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 4 :

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES**

12. REGLEMENT DES ZONES A, As, Ae, Apv et Ah

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole. Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comprend un sous-secteur As, zone agricole de protection stricte des paysages et des terres agricoles.

Elle comprend un sous-secteur Ah, délimité au titre de l'article L.123-1-5, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées. Il s'agit en fait de bâtiments n'ayant plus de lien avec l'agriculture, témoignage du passé, mais présents au sein d'une zone agricole, pour lesquels certains aménagements restent possibles.

Elle comprend un sous-secteur Ae, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Cette zone agricole constructible présente une vocation d'activité à vocation de manifestations festives.

Elle comprend un sous-secteur Apv, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), relatif à l'exploitation de projets agrivoltaïques.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

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

En zone A :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à une exploitation agricole :
 - o les bâtiments techniques nécessaires à l'activité
 - o les constructions et installations à caractère fonctionnel nécessaires à l'exploitation agricole
 - o les constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités de diversification : activités d'accueil touristique, local de vente directe,... Ces activités doivent être dans le prolongement de l'acte de production ou avoir pour support l'exploitation agricole et en demeurer l'accessoire. Hormis les activités d'accueil touristique de type camping, ces activités doivent être réalisées par aménagement du bâti existant.
 - o Les constructions d'habitation et leurs annexes liées à une exploitation agricole existante et en activité nécessitant une présence permanente, et à condition d'être implantées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation.

En zone As :

- Les abris d'animaux dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 4 mètres de hauteur.

En zone Ae :

- Pour la sous-destination « autres équipements recevant du public » : les nouvelles constructions sont autorisées dans la limite de 700 m² de surface de plancher au total sur l'ensemble de la zone.

En zone Ah :

- Pour les constructions dont le clos et le couvert sont assurés, et disposant d'une emprise au sol de minimum 60 m², sont autorisés :
 - o L'aménagement des constructions existantes
 - o Le changement de destination des constructions existantes dans le volume existant
 - o L'extension des constructions à condition d'être inférieure à 50% de la surface de plancher existante, et dans la limite de 250 m² de

surface de plancher au total* (existant + extension).

- Les annexes à une construction existante dans la zone, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 4 mètres de hauteur (hors piscines), et dans la limite de 3 annexes par unité foncière.
- Les piscines à condition d'être liées à une construction d'habitation existante dans la zone.

En zone Apv :

- Les constructions, installations, installations classées et ouvrages à condition d'être nécessaires à l'exploitation d'un projet agrivoltaïque.

En zones A, As, Ae, Apv et Ah :

- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Sur les sites écologiques représentés par les jardins délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, les abris à condition de disposer d'une emprise au sol maximale de 25 m² et d'une hauteur maximale de 4 mètres.
- Les constructions et occupations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.6 du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

** Si la construction fait 100 m² de surface de plancher, l'extension reste limitée à 50 m².
Si la construction possède déjà une surface de plancher de 250 m², aucune extension ne sera autorisée. Par exemple, une construction de 210 m² de surface de plancher ne pourra réaliser une extension que de 40 m².*

ARTICLE A 3

ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 mètres au moins de largeur.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE A 4

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits. Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à tout autre exutoire.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain si l'arrivée des réseaux est enterrée et si les conditions techniques le permettent.

ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions autres qu'agricoles doivent s'implanter à minimum 100 mètres de l'axe de la RN 7 et 75 mètres de l'axe de la RD 779

Les constructions agricoles doivent s'implanter à minimum 40 mètres de l'axe de la RN 7 et la RD 779.

Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à minimum 10 mètres de l'alignement et 15 mètres de l'axe des voies.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces distances à condition de respecter la distance existante.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives. Cette distance est portée à 3 mètres lorsqu'une habitation est construite sur la limite considérée.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'exploitation.

ARTICLE A 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux éléments de superstructures (cheminée, antenne, chaufferie,...).

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

Pour les constructions agricoles, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

En zone Apv, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre. Cette hauteur ne doit pas compromettre la protection des cônes de vue, repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, sur le plan de zonage.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, les constructions et installations sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

En zone Ah et pour les constructions à usage d'habitations et d'annexes en zone A :

L'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant compte de leur caractère d'origine.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est proscrit.

Les façades seront réalisées en matériaux naturels (pierre, bois) ou seront d'une couleur comprise dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Pour les clôtures édifiées à l'alignement des voies : elles restent facultatives. Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'une haie d'essences locales et variées d'une hauteur maximale de 2 mètres ou d'un dispositif de clôture (par

exemple, grilles, grillages, dispositifs à claire voie ou plein, mur,...) dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,80 mètre.

En zone A pour les constructions agricoles :

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels ils s'intégreront.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est proscrit.

Façades : les couleurs sombres seront privilégiées (vert kaki, marron, gris par exemple), d'une teinte s'harmonisant avec celles des bâtiments voisins et s'intégrant dans l'environnement naturel, bâti ou boisé de la construction ; la couleur blanche est interdite.

Des couleurs différentes peuvent être autorisées pour assurer une plus grande luminosité et éclairage des bâtiments.

Couleur des annexes : les bâches de couleur blanche ou d'une teinte trop claire sont interdites, excepté celles liées à une activité de maraîchage, à des cultures sous serre ou à des filets anti-grêle.

Toitures : la couleur rouge brique ou les couleurs sombres (teinte grisée par exemple) seront imposées, d'une teinte s'harmonisant avec celles des bâtiments voisins et s'intégrant dans l'environnement naturel, bâti ou boisé de la construction ; la couleur blanche étant interdite.

Les clôtures devront être conçues de façon à s'harmoniser avec le ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En zone A et Ah, bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Pour ces éléments, il est impératif d'assurer la mise en valeur du bâtiment et/ou de respecter et conserver son aspect d'origine. Dans le cas d'une réfection de toiture, les pentes de toit, l'aspect et la couleur de la couverture seront conservées.

La composition de la façade, la proportion et l'alignement des ouvertures des constructions traditionnelles devront être respectés. Ainsi, il faudra veiller à conserver un équilibre harmonieux de la façade et rechercher à maintenir la trame horizontale et verticale des ouvertures existantes en cas :

- de création de nouvelles ouvertures,
- de suppression d'ouvertures existantes,
- de remplissage partiel des ouvertures existantes.

Dans le cas de la mise en place de volets roulants, le coffret accueillant le volet ne devra pas être en saillie par rapport au nu de la façade.

La démolition d'un immeuble, d'un ensemble de bâtiments ou d'un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'urbanisme est soumise à permis de démolir. Elle ne sera autorisée qu'à titre exceptionnel si l'état du bâti et/ou la qualité du projet proposé le justifient. Ne seront autorisés sur ces immeubles ou éléments de patrimoine que les travaux ou extensions respectant les caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques qui en font l'intérêt.

En zones A et Ah : installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, l'aspect extérieur est libre à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel ou bâti.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

En zone Ah, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- pour les extensions et changement de destination à vocation d'habitat : 1 place par logement + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher*.

** Soit 1 place supplémentaire de stationnement jusqu'à 40 m² de surface de plancher, 2 places de 41 à 80 m² de surface de plancher, 3 places de 81 à 120 m²....*

- Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Éléments bâtis et végétaux, parcs repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme : les boisements existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique, en nombre et essences.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE A 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 5 :

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES**

13. REGLEMENT DES ZONES N, Nd, Ne, Ng, Nh et Ns

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone naturelle et forestière est à protéger de l'urbanisation.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- un secteur N de protection stricte de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages
- des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, délimités au titre de l'article L.123-1-5, à savoir :
 - o un secteur Nd relatif au site de la déchetterie,
 - o un secteur Ne relatif à l'exploitation d'un champ photovoltaïque,
 - o un secteur Ng relatif à l'aire d'accueil des gens du voyage,
 - o un secteur Nh, dans lequel des constructions isolées sont présentes et dont le règlement permet leur évolution,
 - o un secteur Ns, à vocation d'équipements sportifs et de loisirs.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

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

En zone N :

- Les abris d'animaux dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 4 mètres de hauteur.

En zone Nd :

- Les installations, installations classées et ouvrages à condition d'être nécessaires à l'activité de traitement, stockage et valorisation des déchets.

En zone Ne :

- Les constructions, installations, installations classées et ouvrages à condition d'être nécessaires à l'exploitation d'un champ photovoltaïque.

En zone Ng :

- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les aires de stationnement ouvertes au public

En zone Nh :

- Pour les constructions dont le clos et le couvert sont assurés, et disposant d'une emprise au sol de minimum 60 m², sont autorisés :
 - o L'aménagement des constructions existantes
 - o Le changement de destination des constructions existantes dans le volume existant
 - o L'extension des constructions à condition d'être inférieure à 50% de la surface de plancher existante, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total* (existant + extension).
- Les annexes à une construction existante dans la zone, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 4 mètres de hauteur (hors piscines), et dans la limite de 3 annexes par unité foncière.
- Les piscines à condition d'être liées à une construction d'habitation existante dans la zone.
- Les abris d'animaux dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 4 mètres de hauteur.

En zone Ns :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public

** Si la construction fait 100 m² de surface de plancher, l'extension reste limitée à 50 m².
Si la construction possède déjà une surface de plancher de 250 m², aucune extension ne sera autorisée. Par exemple, une construction de 210 m² de surface de plancher ne pourra réaliser une extension que de 40 m².*

- Les aires de stationnement ouvertes au public
- L'aménagement, le changement de destination des constructions existantes et extensions limitées à condition que la vocation ne soit pas de l'habitat, de l'industrie, de l'artisanat, ni d'entrepôt
- Les annexes liées aux constructions existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 4 m de hauteur, hors piscine.
- Les piscines liées à une construction existante dans la zone.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques dans la limite de 40 m² au sol et 4 m de hauteur lorsqu'ils sont indispensables ou liés à la vocation sportive et de loisirs.

En zones N – Nh – Ng – Ns – Nd – Ne :

- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Sur les sites écologiques représentés par les jardins délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, les abris à condition de disposer d'une emprise au sol maximale de 25 m² et d'une hauteur maximale de 4 mètres.
- Les constructions et occupations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE N 3

ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 mètres au moins de largeur.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE N 4

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits.

Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de

rétenion. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à tout autre exutoire.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain si l'arrivée des réseaux est enterrée et si les conditions techniques le permettent.

ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter à minimum 100 mètres de l'axe de la RN 7 et 75 mètres de l'axe de la RD 779.

Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à minimum 10 mètres de l'alignement et 15 mètres de l'axe des voies.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces distances à condition de respecter la distance existante.

Les piscines peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.

Les annexes, d'une emprise au sol maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres, peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines peuvent s'implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives. Cette distance est maintenue à 3 mètres lorsqu'une habitation est construite sur la limite considérée.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet du bâtiment (faîçage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux éléments de superstructures (cheminée, antenne, chaufferie,...).

En zones Nh et Ns, pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

En zones N, Nh et Ns, pour les constructions annexes et les abris d'animaux, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres au faîtage.

En zones Ne, Nd et Ng, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre. Cette hauteur ne doit pas compromettre la protection des cônes de vue, repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, sur le plan de zonage.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, les constructions et installations sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

En zone Nh et pour les constructions à usage d'habitations et d'annexes en zone Ns :

L'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant compte de leur caractère d'origine.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est proscrit.

Les façades seront réalisées en matériaux naturels (pierre, bois) ou seront d'une couleur comprise dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Pour les clôtures édifiées à l'alignement des voies : elles restent facultatives. Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'une haie d'essences locales et variées d'une hauteur maximale de 2 mètres ou d'un dispositif de clôture (par

exemple, grilles, grillages, dispositifs à claire voie ou plein, mur,...) dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,80 mètre.

Pour les autres constructions et les autres zones :

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels ils s'intégreront.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est proscrit.

La couleur blanche est interdite en façade et toiture.

Pour les abris de jardin dans les espaces repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Les abris de jardin devront être réalisés en bois de teintes naturelles ou en maçonneries enduites de teinte claire et couverts en matériaux d'aspect apparenté à la tuile de couleur rouge brique.

Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Pour ces éléments, il est impératif d'assurer la mise en valeur du bâtiment et/ou de respecter et conserver son aspect d'origine. Dans le cas d'une réfection de toiture, les pentes de toit, l'aspect et la couleur de la couverture seront conservées.

La composition de la façade, la proportion et l'alignement des ouvertures des constructions traditionnelles devront être respectés. Ainsi, il faudra veiller à conserver un équilibre harmonieux de la façade et rechercher à maintenir la trame horizontale et verticale des ouvertures existantes en cas :

- de création de nouvelles ouvertures,
- de suppression d'ouvertures existantes,
- de remplissage partiel des ouvertures existantes.

Dans le cas de la mise en place de volets roulants, le coffret accueillant le volet ne devra pas être en saillie par rapport au nu de la façade.

La démolition d'un immeuble, d'un ensemble de bâtiments ou d'un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme est soumise à permis de démolir. Elle ne sera autorisée qu'à titre exceptionnel si l'état du bâti et/ou la qualité du projet proposé le justifient. Ne seront autorisés sur ces immeubles ou éléments de patrimoine que les travaux ou extensions respectant les caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques qui en font l'intérêt.

Pour les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, l'aspect extérieur est libre à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel ou bâti.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

En zone Nh, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- pour les extensions et changement de destination à vocation d'habitat : 1 place par logement + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher*.
- Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

* Soit 1 place supplémentaire de stationnement jusqu'à 40 m² de surface de plancher, 2 places de 41 à 80 m² de surface de plancher, 3 places de 81 à 120 m²....

Éléments bâtis et végétaux, parcs repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme : les boisements existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique, en nombre et essences.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE N 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.