

Département de : l'Aube

Commune de : **La Chapelle Saint-Luc**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Document modifié suite à la modification n° 1

Vu pour être annexé
à la délibération
du 01 Octobre 2024
approuvant
la Modification n° 1 du PLU

Cachet et signature :

LE Maire,
Olivier GIRARDIN



Modification n° 1 prescrite le 11 avril 2023
Modification simplifiée n° 1 approuvée le 19 décembre 2017
PLU approuvé le 13 décembre 2016

Dossier de la modification n° 1 réalisé par :

PERSPECTIVES
30 Bis, rue Charles Delaunay
10000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	3
III. DISPOSITIONS DIVERSES	4
IV. PERMIS DE DEMOLIR	5
V. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
VI. ADAPTATIONS MINEURES.....	6
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBZ	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCA.....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCB	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCC	67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCG	79
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCH.....	91
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEH.....	103
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	111
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ULH	119
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UW	127
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	135
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	145
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UYA.....	155
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ.....	165
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	173
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU.....	173
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUG.....	185
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUH.....	197
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU.....	209
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUH.....	211
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	213
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	219
ANNEXE : LEXIQUE	225

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L. 151-8 et R. 151-27 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de La Chapelle Saint-Luc.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières,
- 2) les articles suivants.

Article L.111-16

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article R.111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Article R. 111-24

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17 du Code de l'Urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20 du Code de l'Urbanisme. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 du Code de l'Urbanisme est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Article R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Urbanisme du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L. 421-2, R. 421-18, R. 421-19 et/ou R. 421-23, R. 111-37 et R. 111-38, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-2, article R. 421-12).

2. **Article R. 421-18 : Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager,
- b) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

3. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés (articles R. 421-19 et/ou R. 421-23)

4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (articles R. 111-37 à R. 111-38).

IV. PERMIS DE DEMOLIR

Au titre des articles L 421-3 et R 421-26 à 29, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

V. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". 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.

Le PLU comporte une zone U définie sur l'ensemble de la ville qui correspond à un bâti mixte et hétérogène où constructions à usage d'habitation, agricole et d'activité de différentes époques coexistent.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". 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 existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » 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 les orientations d'aménagement et le règlement.

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

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". 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. Est également autorisé, en l'application du R 151-35 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". 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.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article R. 151-35 du Code de l'Urbanisme. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Par ailleurs, le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières que sont les emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage) et les protections du patrimoine bâti ou naturel (cf liste des protection du patrimoine bâti ou naturel sur le plan de zonage).

VI. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine dense de centralité, organisée de part et d'autre de l'avenue Salengro, destinée principalement aux constructions à usage d'habitat, avec possibilité de commerces et services en pied d'immeuble.

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs ,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs (mobile-homes),
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille, de gravats,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception des blanchisseries et activités médicales,
- Les dancings et boîtes de nuit,
- Les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les hangars,
- Les constructions destinées à une activité commerciale dont la surface est supérieure à 500 m²,
- Les parcs d'attractions,
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés,
- Les étangs,
- Les éoliennes.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations destinées à recevoir une activité artisanale, commerciale ou industrielle sont admises à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter :

- soit un local destiné aux conteneurs nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, soit des conteneurs enterrés ou semi-enterrés,
- Et un local destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes.

La réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition qu'un espace commun destiné aux conteneurs nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères soit prévu, ainsi qu'un espace équipé de points d'ancrages destiné au stationnement des vélos et deux-roues.

Les entrepôts sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale implantée sur le même terrain et que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m².

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Le stationnement d'une caravane au maximum est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

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 les fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

Le passage conduisant à deux logements maximum ou à une activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres. Au-delà de deux logements, les règles des voies en impasse s'appliquent.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès à celle(s) pouvant présenter une gêne (circulation, cadre de vie,...) peut être interdit.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier une ou deux voies existantes,

- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de
 - 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes) pour les voies en double sens,
 - 4,50 mètres (dont 3,00 mètres de bande de roulement et 1,50 mètre destiné aux circulations piétonnes) pour les voies en sens unique.

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes).

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée. Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures
- ne pas desservir plus de 6 logements.

Les voies de desserte interne :

Ces voies, non ouvertes à la circulation publique, permettent de desservir, à partir d'une voie publique, des logements réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les lots d'une telle opération doivent, de préférence, prendre accès sur celle-ci.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.
- Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.
- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.
- En cas de non-conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité desdits rejets.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées n'est admis.

Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité - téléphone - réseaux câblés – autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone doivent être encastrés discrètement dans la façade.

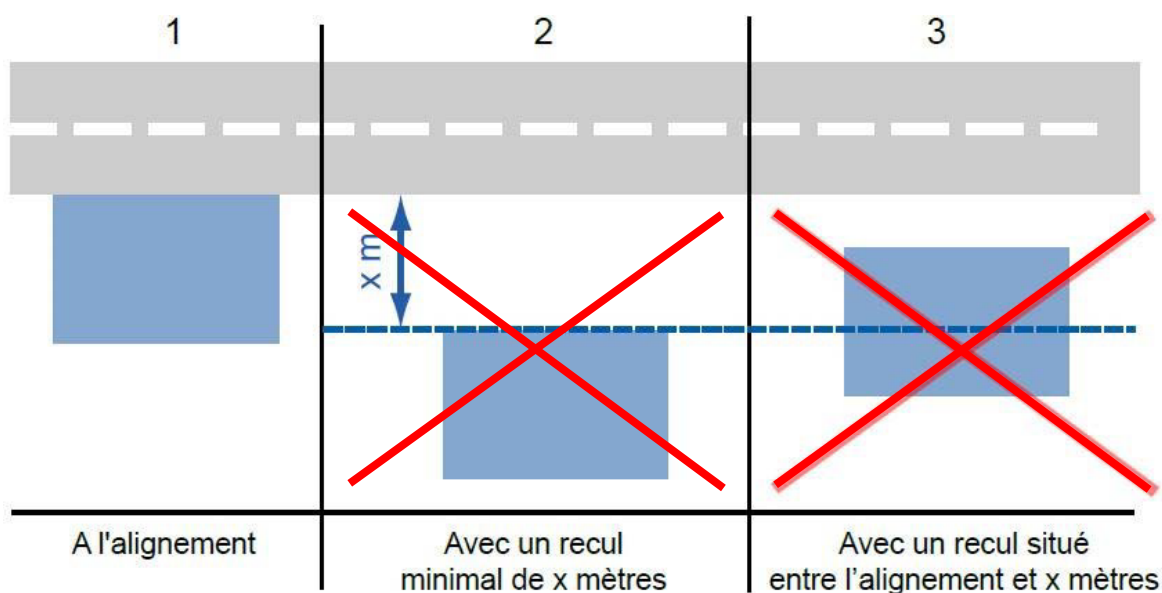
L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux équipements publics.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique.



Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions définies ci-dessus ne doivent être exigées que par rapport à une seule des voies. Si une des voies présentait un alignement du bâti, la limite sur laquelle doit être implantée la construction doit être celle jouxtant l'alignement bâti déjà existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

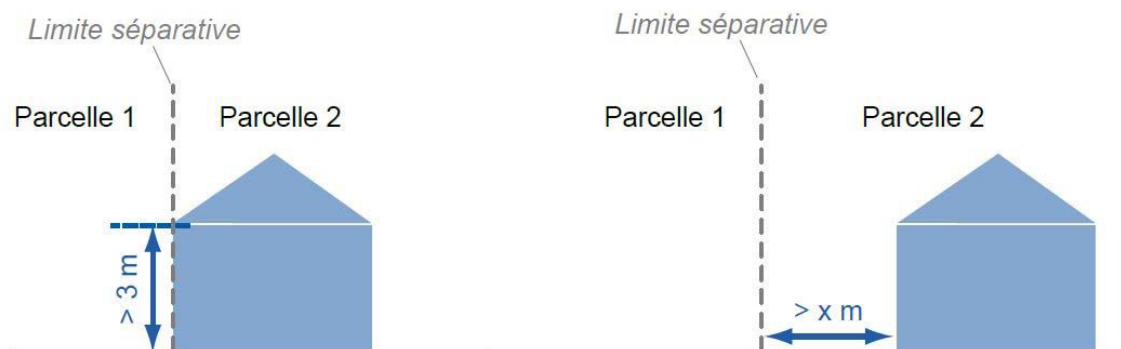
Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles du présent article, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives aboutissant à la voie.

En cas d'impossibilité d'implantation sur les deux limites aboutissant à la voie, le côté de la construction non implanté en limite doit en être éloigné d'au moins 4,00 mètres et la continuité de la façade doit être assurée par un mur plein (H) d'une hauteur de 1,80 mètres comportant ou non un porche ou un portail.



Lorsque les constructions sont situées à l'arrière des constructions d'alignement :

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les constructions dont la hauteur, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, n'excède pas 3,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pointes de pignons et cheminées), peuvent être implantées en limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas en cas de constructions mitoyennes.

En outre, si la construction jouxte une construction existante située sur le terrain voisin, sa hauteur peut être soit identique à la hauteur de cette dernière, soit supérieure ou inférieure d'au maximum 4,00 mètres.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges de tous les cours d'eau à l'air libre ou busés, fossés et plans d'eau.

Lors de la construction d'une piscine, le bassin sera implanté à au moins 2,00 mètres de toute limite séparative ou de l'emprise publique.

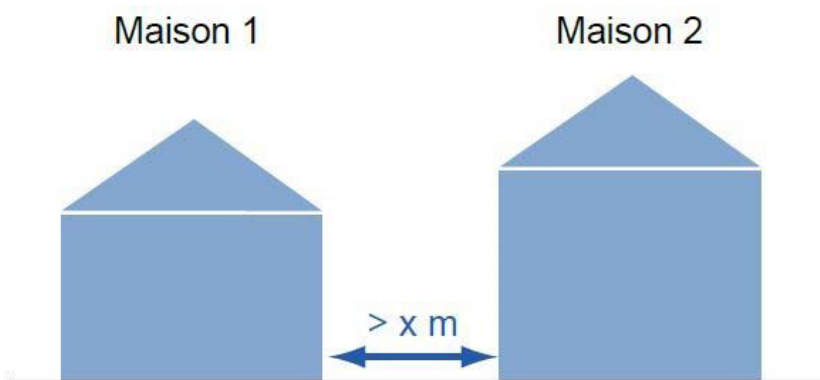
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux équipements publics.

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

Les constructions d'habitation non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 8,00 mètres.



Cette distance peut être réduite à 4,00 mètres si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures.

Cette règle ne s'applique pas si la construction est une construction annexe (garage, abri de jardin, carport,...) dont la hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut n'excède pas 3,00 mètres.

La hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse. Lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe, etc.), l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre les constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

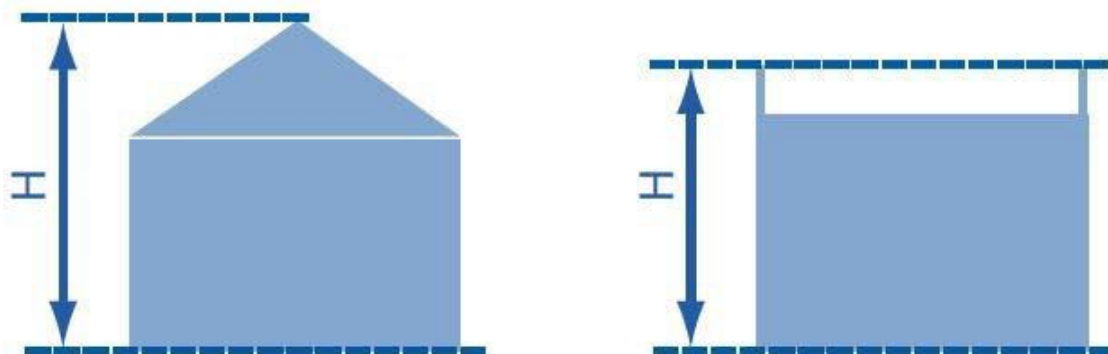
N'est pas réglementé.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent avoir :

- Une hauteur maximale de 12,00 mètres mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est réduite à 8,00 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse.
- Une hauteur maximum de 19,00 mètres mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est réduite à 16,00 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse. Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront conduire à réaliser plus de cinq niveaux habitables (soit Rez-de-chaussée plus 3 étages plus combles aménageables, soit Rez-de-chaussée plus 4 étages sans combles aménageables).



Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

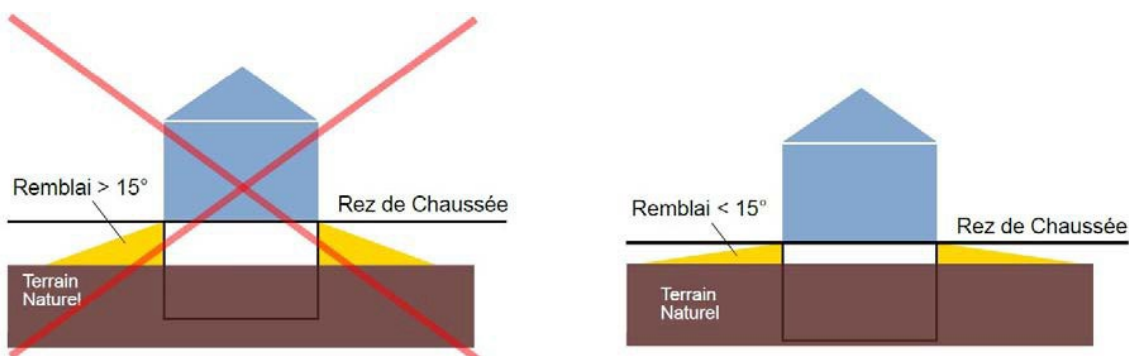
Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés. Toutes les annexes et dépendances doivent présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions sont admises à condition de préserver la transparence hydraulique et de ne pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.



Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.

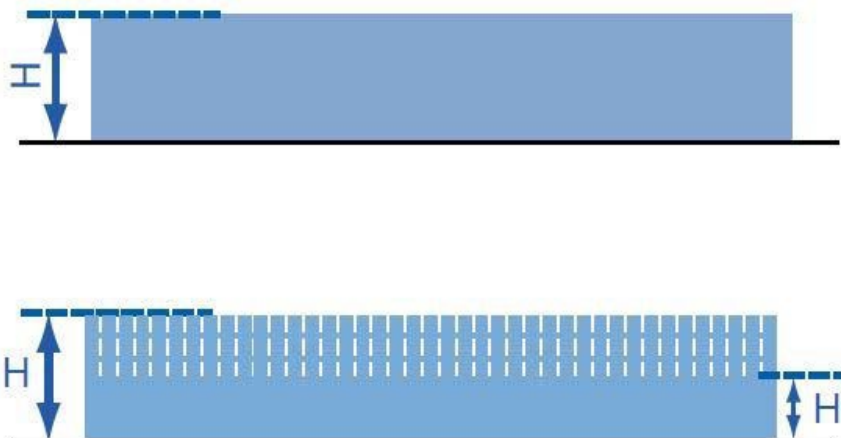
Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (H) limité à 1,80 mètres de hauteur ou d'un dispositif occultant rigide,
- soit d'un muret maçonné (H') d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif occultant rigide, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.

En limites séparatives, les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.



Toitures :

A l'exception des toits-terrasses, les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 35° et 45°. Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

A l'exception des toits-terrasses et des vérandas, les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge, brun...

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En cas de requalification d'un bâtiment existant et d'impossibilité technique, il peut être dérogé aux règles suivantes. L'impossibilité technique est considérée quand la construction est implantée à l'alignement et de part et d'autre des limites séparatives ou dans une configuration ne permettant pas d'accéder à l'arrière des parcelles.

En cas de requalification de logements financés par l'Etat, il peut être dérogé aux règles suivantes. La même dérogation s'applique aux activités en pied d'immeuble.

L'ensemble de ces deux dérogations s'entend à concurrence de 2 places.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE – FOYERS – LOGEMENTS– RESIDENCES SENIORS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement :

- par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
- par logement

La possibilité permettant le plus de place doit être retenue.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, TERTIAIRE, SERVICES A LA PERSONNE, ACTIVITES MEDICALES ET PARA-MEDICALES, COMMERCES

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'INDUSTRIE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT

Hôtels :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 3 places + une place par chambre.

Maison de retraite – établissements spécialisés :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place pour 3 chambres.

POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Restaurants :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la construction.

Autres commerces :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de :

- 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente,
- 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.

POUR LES SALLES DE SPECTACLES ET DE REUNIONS, LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS, CULTURELS ET CULTUELS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour cinq personnes calculées sur la capacité d'accueil.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Pour les établissements du 1^{er} degré : 2 places de stationnement par classe.

Pour les établissements du 2^{ème} degré : 3 places de stationnement par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur et établissements d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Cet article ne s'applique pas au changement de destination ne créant pas de nouveaux besoins.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction doivent être aménagés en espaces verts. Les stationnements non imperméabilisés peuvent être comptabilisés dans le pourcentage d'espaces verts.

Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige dont le nombre total d'arbres doit correspondre à au moins un arbre pour six places de stationnement.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les projets de construction d'immeubles ou de rénovation d'immeubles, une parabole collective doit être prévue.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est destinée principalement à l'habitat collectif et à l'habitat individuel dense. Elle peut accueillir également des petits commerces, services et activités non nuisantes. Elle correspond au quartier Chantereigne dans lequel sont prévues des opérations de rénovation et de réhabilitation urbaine.

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs ,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs (mobile-homes),
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille, de gravats,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception des blanchisseries et activités médicales,
- Les dancings et boîtes de nuit,
- Les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les hangars,
- Les parcs d'attractions,
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés,
- Les étangs,
- Les éoliennes,
- Les constructions destinées à une activité commerciale dont la surface est supérieure à 500 m²,
- Les entrepôts et hangars.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article R. 151-34,1° du Code de l'Urbanisme (zone de remontées de nappes), les sous-sols sont interdits.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations destinées à recevoir une activité artisanale, commerciale ou industrielle sont admises à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter :

- soit un local destiné aux conteneurs nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, soit des conteneurs enterrés ou semi-enterrés,
- et un local destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes.

La réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition qu'un espace commun destiné aux conteneurs nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères soit prévu, ainsi qu'un espace équipé de points d'ancrages destiné au stationnement des vélos et deux-roues.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Le stationnement d'une caravane au maximum est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

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 les fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

Le passage conduisant à deux logements maximum ou à une activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres. Au-delà de deux logements, les règles des voies en impasse s'appliquent.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès à celle(s) pouvant présenter une gêne (circulation, cadre de vie, ...) peut être interdit.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier une ou deux voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de :
 - 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes) pour les voies en double sens,
 - 4,50 mètres (dont 3,00 mètres de bande de roulement et 1,50 mètre destiné aux circulations piétonnes) pour les voies en sens unique.

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes).

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée. Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures
- ne pas desservir plus de 6 logements.

Les voies de desserte interne :

Ces voies, non ouvertes à la circulation publique, permettent de desservir, à partir d'une voie publique, des logements réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les lots d'une telle opération doivent, de préférence, prendre accès sur celle-ci.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.
- Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Eau à usage non domestique :

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

- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.
- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.
- En cas de non-conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité desdits rejets.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne doit être admis.

Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité - téléphone - réseaux câblés – autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone doivent être encastrés discrètement dans la façade.

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux équipements publics.

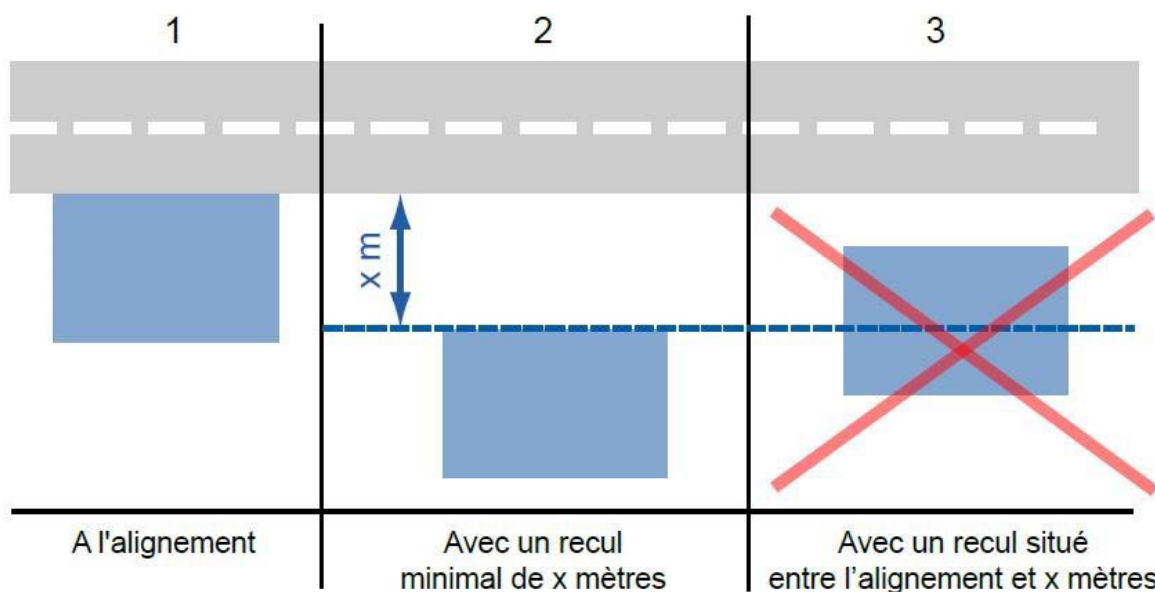
ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique
- avec un recul minimal de 3,00 mètres par rapport à la voie publique.



Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions définies ci-dessus ne doivent être exigées que par rapport à une seule des voies. Si une des voies présentait un alignement du bâti, la limite sur laquelle doit être implantée la construction doit être celle jouxtant l'alignement bâti déjà existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

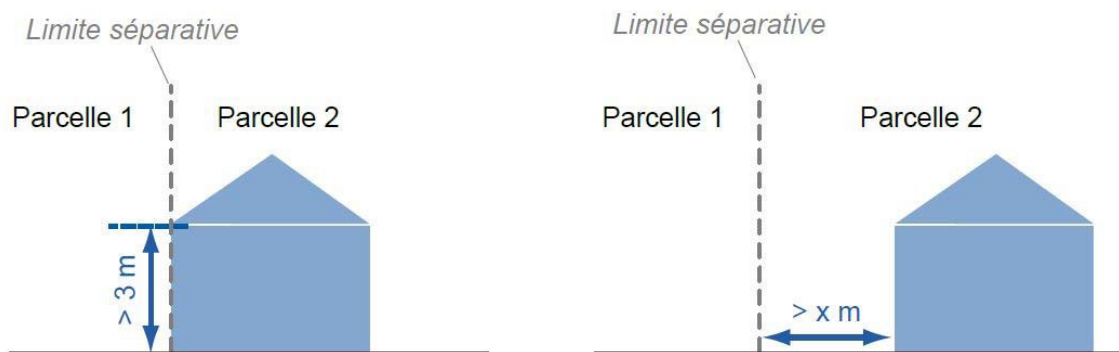
Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles du présent article, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.



Lorsque les constructions sont implantées en limites séparatives, leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'à l'acrotère du toit terrasse doit être au maximum de 3,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pointes de pignons et cheminées). Cette disposition ne s'applique pas en cas de constructions mitoyennes.

En outre, si la construction jouxte une construction existante située sur le terrain voisin, sa hauteur peut être soit identique à la hauteur de cette dernière, soit supérieure ou inférieure d'au maximum 4,00 mètres.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges de tous les cours d'eau à l'air libre ou busés, fossés et plans d'eau.

Lors de la construction d'une piscine, le bassin sera implanté à au moins 2,00 mètres de toute limite séparative ou de l'emprise publique.

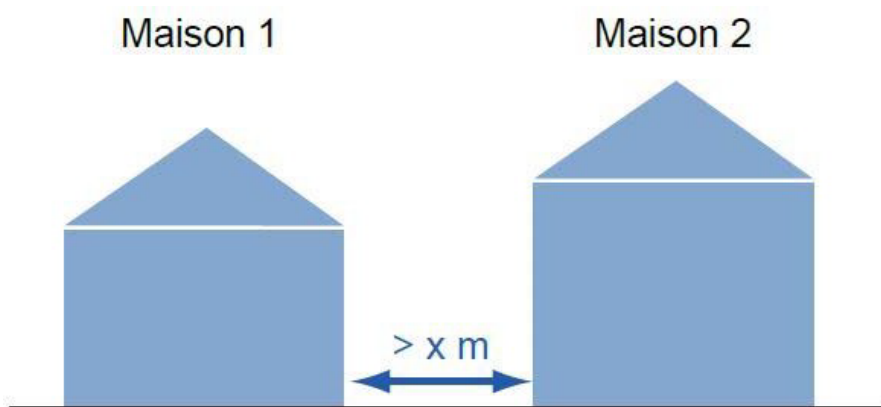
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux équipements publics.

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

Les constructions d'habitation non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance ne pouvant être inférieure à 6,00 mètres.



Cette distance peut être réduite à 4,00 mètres si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures.

Cette règle ne s'applique pas si la construction est une construction annexe (garage, abri de jardin, carport,...) dont la hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut n'excède pas 3,00 mètres.

La hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse. Lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe, etc.), l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre les constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

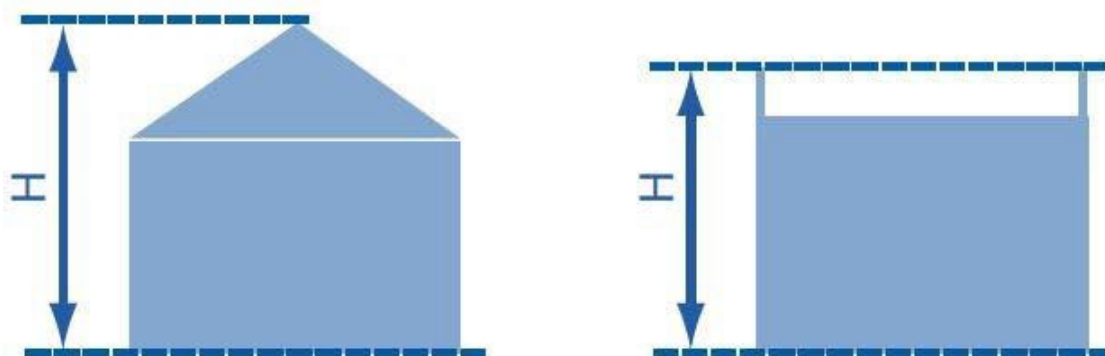
L'emprise au sol maximale est fixée à 70% de l'unité foncière.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent avoir une hauteur maximale de 19,00 mètres mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est réduite à 16,00 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse.

Dans tous les cas, ces hauteurs ne pourront conduire à réaliser plus de cinq niveaux habitables (soit rez-de-chaussée plus 3 étages plus combles aménageables, soit rez-de-chaussée plus 4 étages sans combles aménageables).



Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

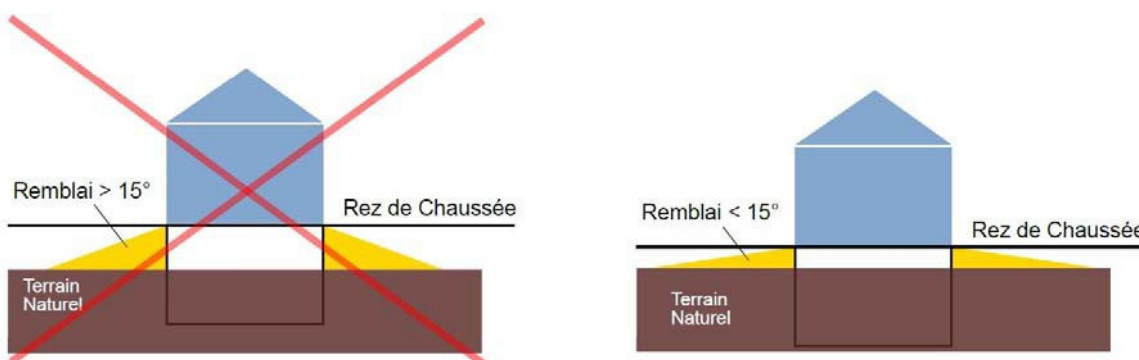
ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.

Toutes les annexes et dépendances doivent présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions sont admises à condition de préserver la transparence hydraulique et de ne pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.



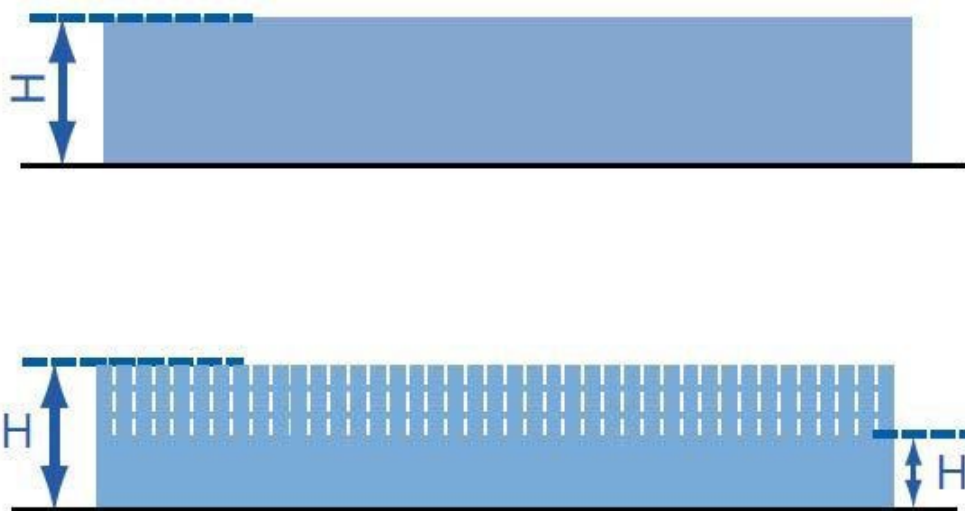
Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.

Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (H) limité à 1,80 mètres de hauteur ou d'un dispositif occultant rigide,
- soit d'un muret maçonné (H') d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif occultant rigide, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.



En limites séparatives, les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

Toitures :

Les toitures doivent présenter au moins 2 pans et leur pente doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes. Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce seul cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures environnantes.

Les toitures terrasses ou à une pente sont autorisées si elles accompagnent un projet architectural, paysager ou environnemental et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Pour les constructions nouvelles de type maisons individuelles non intégrées à une opération d'ensemble, les toitures des corps principaux des constructions doivent être à pentes comprises entre 35° et 45°. A l'exception des toits-terrasses et des vérandas, ces toitures doivent présenter l'aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge, brun,

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques et de préférence en sous-sol ou semi-enterré.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En cas de requalification d'un bâtiment existant et d'impossibilité technique, il peut être dérogé aux règles suivantes. L'impossibilité technique est considérée quand la construction est implantée à l'alignement et de part et d'autre des limites séparatives ou dans une configuration ne permettant pas d'accéder à l'arrière des parcelles.

En cas de requalification de logements financés par l'Etat, il peut être dérogé aux règles suivantes. La même dérogation s'applique aux activités en pied d'immeuble.

L'ensemble de ces deux dérogations s'entend à concurrence de 2 places.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE – FOYERS – LOGEMENTS– RESIDENCES SENIORS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement :

- par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
- par logement

La possibilité permettant le plus de place doit être retenue.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, TERTIAIRE, SERVICES A LA PERSONNE, ACTIVITES MEDICALES ET PARA-MEDICALES, COMMERCES

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'INDUSTRIE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT

Hôtels :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 3 places + une place par chambre.

Maison de retraite – établissements spécialisés :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place pour 3 chambres.

POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Restaurants :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la construction.

Autres commerces :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de :

- 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente,
- 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.

POUR LES SALLES DE SPECTACLES ET DE REUNIONS, LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS, CULTURELS ET CULTUELS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour cinq personnes calculées sur la capacité d'accueil.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Pour les établissements du 1^{er} degré : 2 places de stationnement par classe.

Pour les établissements du 2^{ème} degré : 3 places de stationnement par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur et établissements d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Cet article ne s'applique pas au changement de destination ne créant pas de nouveaux besoins.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction doivent être aménagés en espaces verts. Les stationnements non imperméabilisés peuvent être comptabilisés dans le pourcentage d'espaces verts.

Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige dont le nombre total d'arbres doit correspondre à au moins un arbre pour six places de stationnement.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les projets de construction d'immeubles ou de rénovation d'immeubles, une parabole collective doit être prévue.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBZ

La zone UBZ est une zone mixte destinée à l'habitat individuel dense et aux commerces. Elle correspond au quartier Chantereigne, secteur Ouest.

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs ,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs (mobile-homes),
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille, de gravats,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception des blanchisseries et activités médicales,
- Les dancings et boîtes de nuit,
- Les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les parcs d'attractions,
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés,
- Les étangs,
- Les éoliennes.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations destinées à recevoir une activité artisanale, commerciale ou industrielle sont admises à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter :

- soit un local destiné aux conteneurs nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, soit des conteneurs enterrés ou semi-enterrés,
- et un local destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes.

La réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition qu'un espace commun destiné aux conteneurs nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères soit prévu, ainsi qu'un espace équipé (points d'ancrages) destiné au stationnement des vélos et deux-roues.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Le stationnement d'une caravane au maximum est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Les entrepôts et hangars sont admis à condition d'être liés à une activité commerciale, dans la limite de 50% de la surface de l'activité commerciale.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

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 les fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

Le passage conduisant à deux logements maximum ou à une activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres. Au-delà de deux logements, les règles des voies s'appliquent.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne (circulation, cadre de vie,...) peut être interdit.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier une ou deux voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de :
 - 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes) pour les voies en double sens,
 - 4,50 mètres (dont 3,00 mètres de bande de roulement et 1,50 mètre destiné aux circulations piétonnes) pour les voies en sens unique.

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes).

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée. Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres,
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures,
- ne pas desservir plus de 6 logements.

Les voies de desserte interne :

Ces voies, non ouvertes à la circulation publique, permettent de desservir, à partir d'une voie publique, des logements réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les lots d'une telle opération doivent, de préférence, prendre accès sur celle-ci.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.
- Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.
- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.
- En cas de non-conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité desdits rejets.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées n'est admis.

Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité - téléphone - réseaux câblés – autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone doivent être encastrés discrètement dans la façade.

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux équipements publics.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

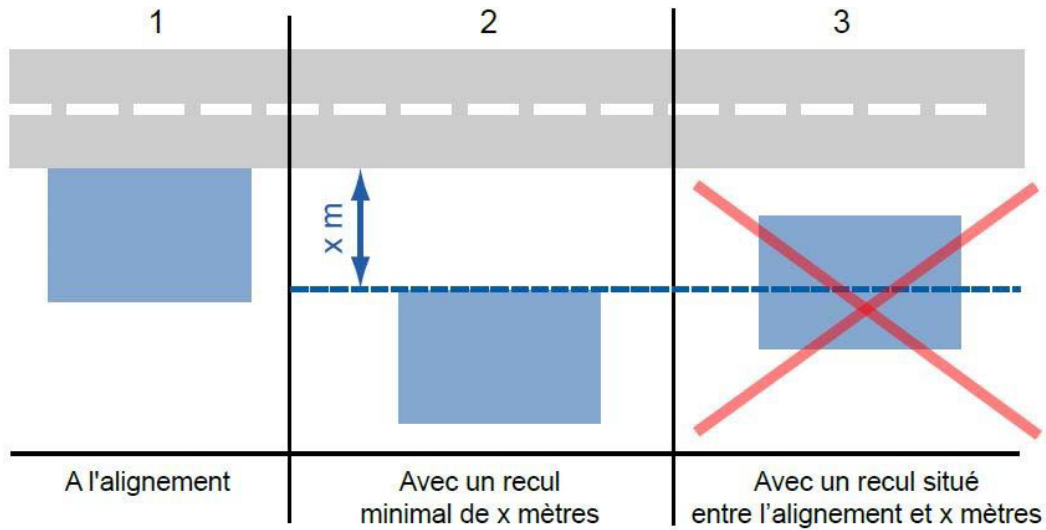
N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique

- avec un recul minimal de 3,00 mètres par rapport à la voie publique.



Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions définies ci-dessus ne doivent être exigées que par rapport à une seule des voies. Si une des voies présentait un alignement du bâti, la limite sur laquelle doit être implantée la construction doit être celle jouxtant l'alignement bâti déjà existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

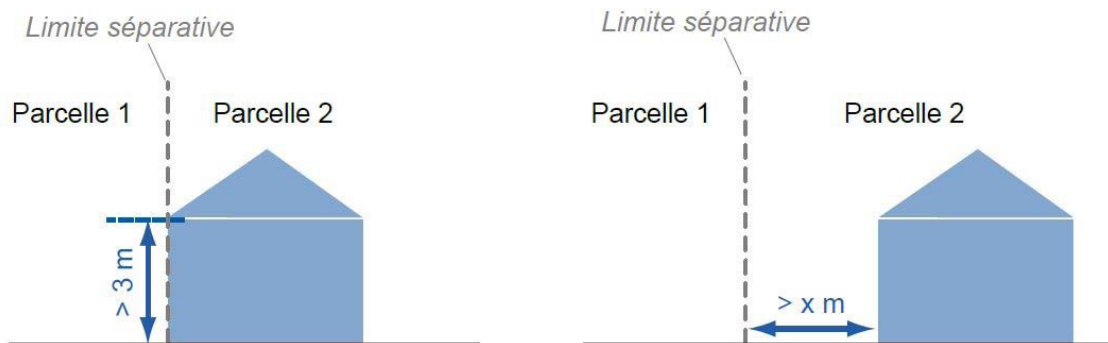
Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles du présent article, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à au moins 3,00 mètres des limites séparatives.



Lorsque les constructions sont implantées en limites séparatives, leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'à l'acrotère du toit terrasse doit être au maximum de 3,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pointes de pignons et cheminées). Cette disposition ne s'applique pas en cas de constructions mitoyennes.

En outre, si la construction jouxte une construction existante située sur le terrain voisin, sa hauteur peut être soit identique à la hauteur de cette dernière, soit supérieure ou inférieure d'au maximum 4,00 mètres.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges de tous les cours d'eau à l'air libre ou busés, fossés et plans d'eau.

Lors de la construction d'une piscine, le bassin sera implanté à au moins 2,00 mètres de toute limite séparative ou de l'emprise publique.

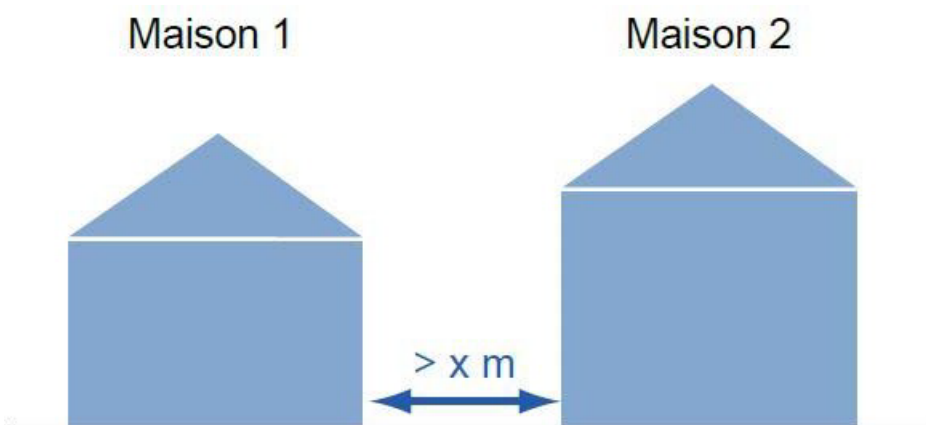
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux équipements publics.

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

Les constructions d'habitation non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance ne pouvant être inférieure à 6,00 mètres.



Cette distance peut être réduite à 4,00 mètres si les deux façades qui se font face ne sont pas percées

d'ouvertures.

Cette règle ne s'applique pas si la construction est une construction annexe (garage, abri de jardin, carport,...) dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, n'excède pas 3,00 mètres.

La hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse. Lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe, etc.), l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre les constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements publics.

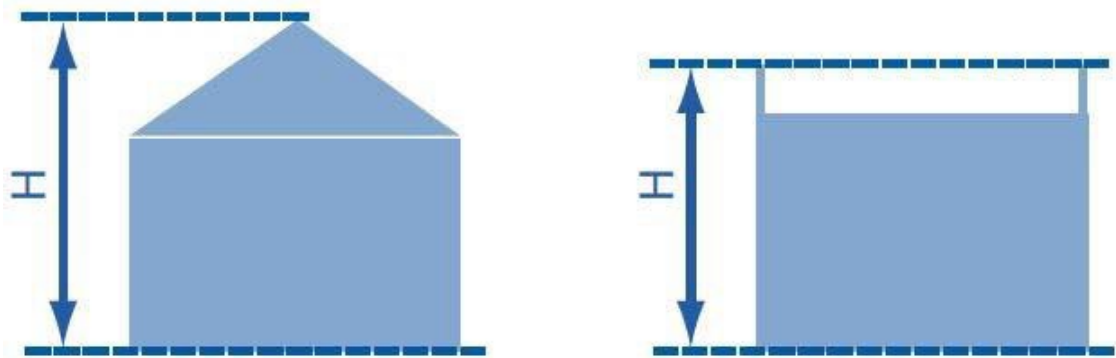
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 70% de l'unité foncière.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent avoir une hauteur maximale de 22,00 mètres mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est réduite à 19,00 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse.



Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

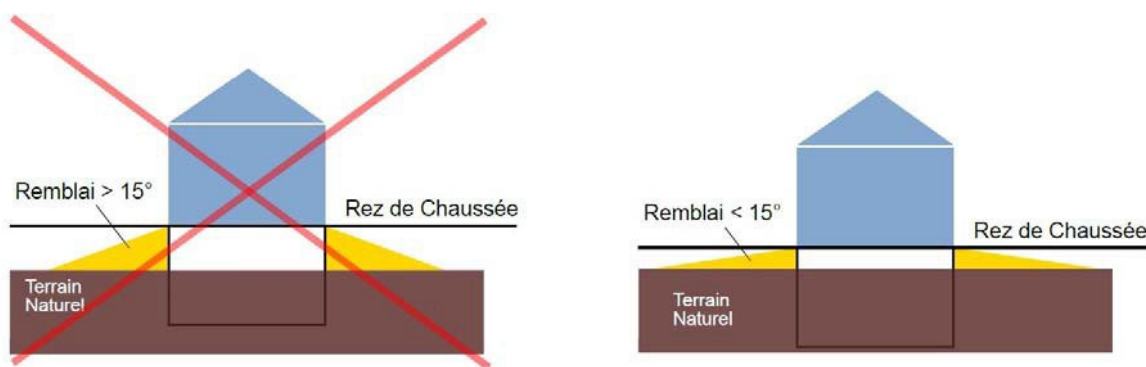
ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.

Toutes les annexes et dépendances doivent présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions sont admises à condition de préserver la transparence hydraulique et de ne pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.



Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.

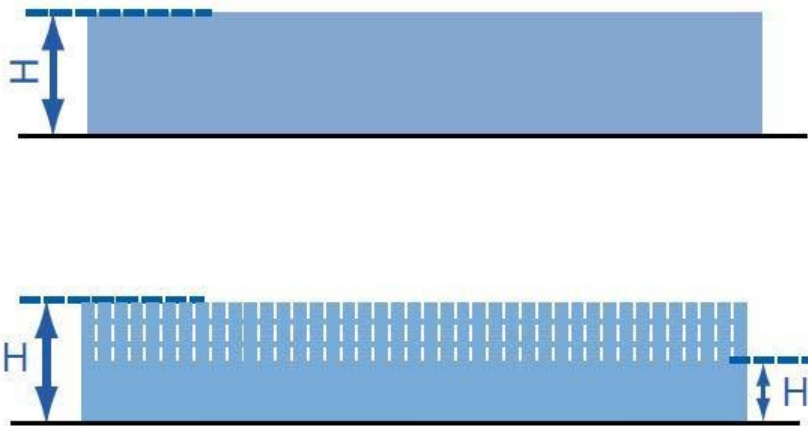
Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (H) limité à 1,80 mètres de hauteur ou d'un dispositif occultant rigide,
- soit d'un muret maçonné (H') d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif occultant rigide, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.

En limites séparatives, les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.



Pour les commerces et activités tertiaires, la clôture peut être constituée d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur de 3,00 mètres maximum.

Toitures :

Les toitures doivent présenter au moins 2 pans et leur pente doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes. Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce seul cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures environnantes.

Les toitures terrasses ou à une pente sont autorisées si elles accompagnent un projet architectural, paysager ou environnemental et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Pour les constructions nouvelles de type maisons individuelles non intégrées à une opération d'ensemble, les toitures des corps principaux des constructions doivent être à pentes comprises entre 35° et 45°. A l'exception des toits-terrasses et des vérandas, ces toitures doivent présenter l'aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge, brun,

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques et de préférence en sous-sol ou semi-enterré.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En cas de requalification d'un bâtiment existant et d'impossibilité technique, il peut être dérogé aux règles suivantes. L'impossibilité technique est considérée quand la construction est implantée à l'alignement et de part et d'autre des limites séparatives ou dans une configuration ne permettant pas d'accéder à l'arrière des parcelles.

En cas de requalification de logements financés par l'Etat, il peut être dérogé aux règles suivantes. La même dérogation s'applique aux activités en pied d'immeuble.

L'ensemble de ces deux dérogations s'entend à concurrence de 2 places.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE – FOYERS-LOGEMENTS – RESIDENCES SENIORS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement :

- par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
- par logement

La possibilité permettant le plus de place doit être retenue.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, TERTIAIRE, SERVICES A LA PERSONNE, ACTIVITES MEDICALES ET PARA-MEDICALES, COMMERCE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'INDUSTRIE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT

Hôtels :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 3 places + une place par chambre.

Maison de retraite – établissements spécialisés :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place pour 3 chambres.

POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Restaurants :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la construction.

Autres commerces :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 5 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente,

POUR LES SALLES DE SPECTACLES ET DE REUNIONS, LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS, CULTURELS ET CULTUELS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour cinq personnes calculées sur la capacité d'accueil.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Pour les établissements du 1^{er} degré : 2 places de stationnement par classe.

Pour les établissements du 2^{ème} degré : 3 places de stationnement par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur et établissements d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Cet article ne s'applique pas au changement de destination ne créant pas de nouveaux besoins.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction doivent être aménagés en espaces verts. Les stationnements non imperméabilisés peuvent être comptabilisés dans le pourcentage d'espaces verts.

Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige dont le nombre total d'arbres doit correspondre à au moins un arbre pour six places de stationnement.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les projets de construction d'immeubles ou de rénovation d'immeubles, une parabole collective doit être prévue.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCA

La zone UCA est une zone urbaine, située à l'arrière du centre-ville, destinée principalement à accueillir des constructions à usage d'habitat individuel dense ou du petit collectif. Elle peut également accueillir des commerces, services et activités non nuisantes.

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs ,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs (mobile-homes),
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille, de gravats,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception des blanchisseries et activités médicales,
- Les dancings et boîtes de nuit,
- Les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les hangars,
- Les constructions destinées à une activité commerciale dont la surface est supérieure à 500 m².
- Les parcs d'attractions,
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés,
- Les étangs,
- Les éoliennes.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations destinées à recevoir une activité artisanale, commerciale ou industrielle sont admises à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter :

- soit un local destiné aux conteneurs nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, soit des conteneurs enterrés ou semi-enterrés,
- et un local destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes.

La réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition qu'un espace commun destiné aux conteneurs nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères soit prévu, ainsi qu'un espace équipé (points d'ancrages) destiné au stationnement des vélos et deux-roues.

Les entrepôts sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale implantée sur le même terrain et que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m².

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Le stationnement d'une caravane au maximum est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Tous les travaux, aménagements sur des constructions ou des unités foncières identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont interdites sauf accord préalable de la mairie.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

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 les fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

Le passage conduisant à deux logements maximum ou à une activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres. Au-delà de deux logements, les règles des voies s'appliquent.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne (circulation, cadre de vie,...) peut être interdit.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier une ou deux voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de :
 - 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes) pour les voies en double sens,
 - 4,50 mètres (dont 3,00 mètres de bande de roulement et 1,50 mètre destiné aux circulations piétonnes) pour les voies en sens unique.

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes).

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée. Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures
- ne pas desservir plus de 6 logements.

Les voies de desserte interne :

Ces voies, non ouvertes à la circulation publique, permettent de desservir, à partir d'une voie publique, des logements réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les lots d'une telle opération doivent, de préférence, prendre accès sur celle-ci.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.
- Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.
- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.
- En cas de non-conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité desdits rejets.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne doit être admis.

Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité - téléphone - réseaux câblés – autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone doivent être encastrés discrètement dans la façade.

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux équipements publics.

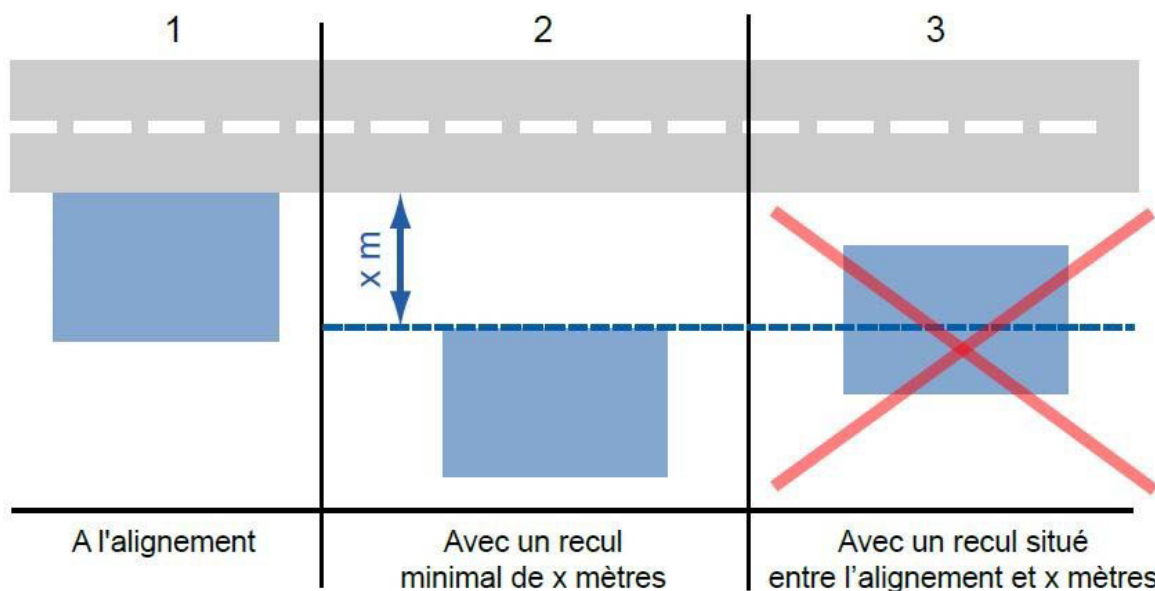
ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique
- avec un recul minimal de 4,00 mètres par rapport à la voie publique,



Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions définies ci-dessus ne doivent être exigées que par rapport à une seule des voies. Si une des voies présentait un alignement du bâti, la limite sur laquelle doit être implantée la construction doit être celle jouxtant l'alignement bâti déjà existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

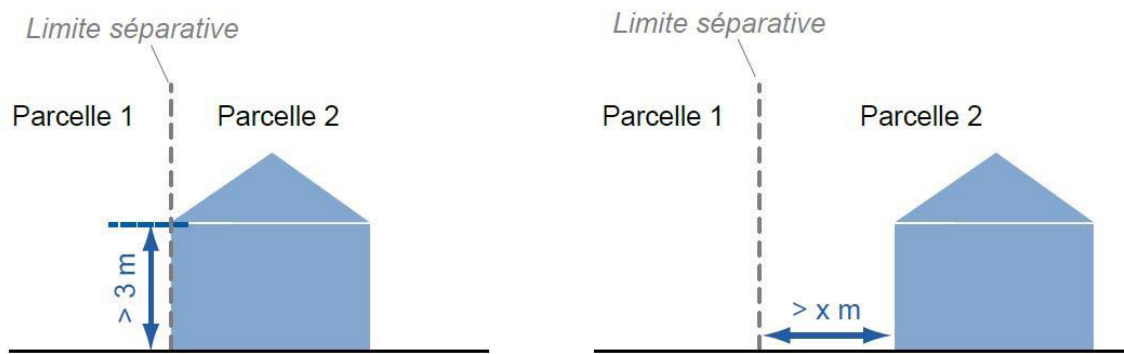
Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles du présent article, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

Lorsque les constructions sont implantées en limites séparatives, leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'à l'acrotère du toit terrasse doit être au maximum de 3,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pointes de pignons et cheminées). Cette disposition ne s'applique pas en cas de constructions mitoyennes.



En outre, si la construction jouxte une construction existante située sur le terrain voisin, sa hauteur peut être soit identique à la hauteur de cette dernière, soit supérieure ou inférieure d'au maximum 4,00 mètres.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges de tous les cours d'eau à l'air libre ou busés, fossés et plans d'eau.

Lors de la construction d'une piscine, le bassin sera implanté à au moins 2,00 mètres de toute limite séparative ou de l'emprise publique.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Cet article ne s'applique pas :

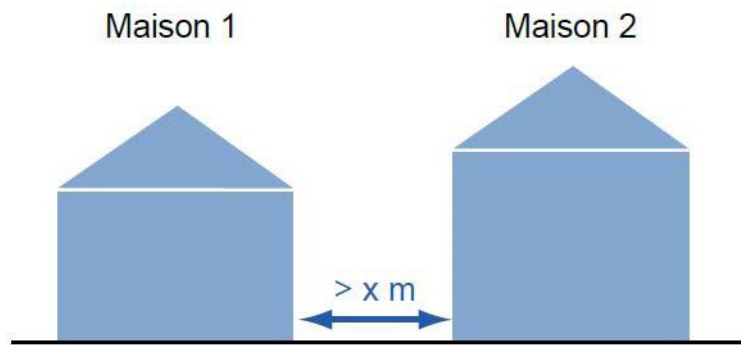
- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux équipements publics.

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

Les constructions d'habitation non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 8,00 mètres.

Cette distance peut être réduite à 4,00 mètres si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures.

Cette règle ne s'applique pas si la construction est une construction annexe (garage, abri de jardin, carport,...) dont la hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut n'excède pas 3,00 mètres.



La hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse. Lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe, etc.), l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre les constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements publics.

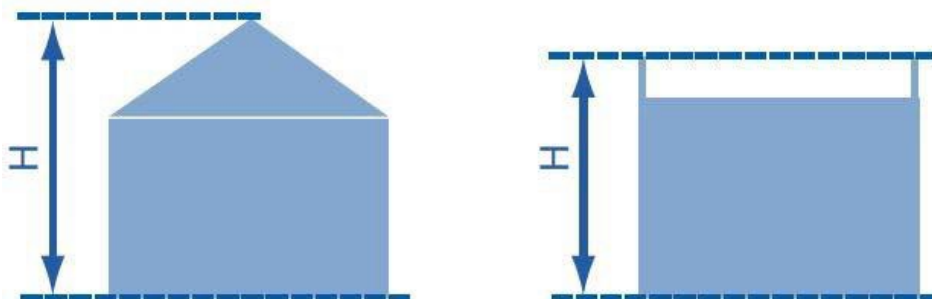
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'unité foncière.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent avoir une hauteur maximale de 15,00 mètres mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est réduite à 12,00 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse.



Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

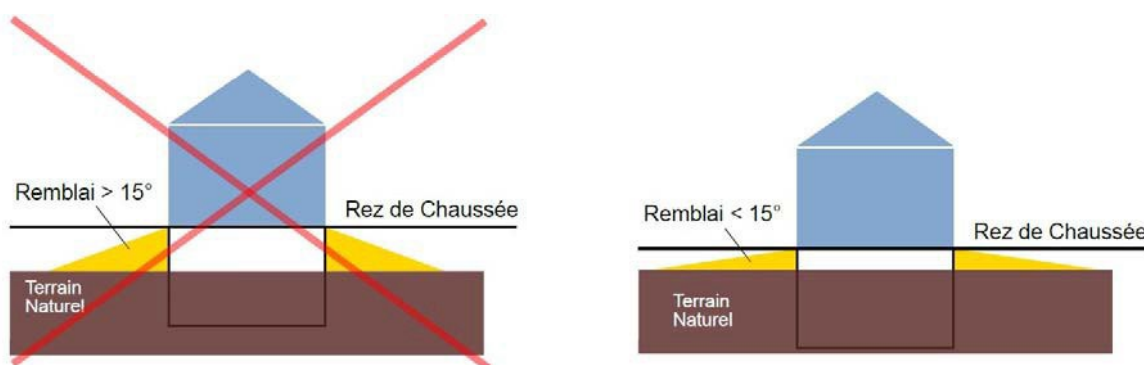
ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.

Toutes les annexes et dépendances doivent présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions sont admises à condition de préserver la transparence hydraulique et de ne pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.



Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.

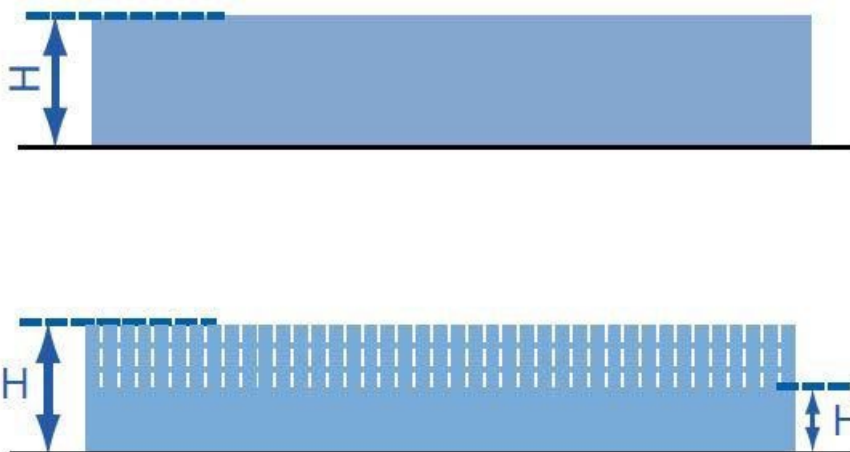
Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (H) limité à 1,80mètres de hauteur ou d'un dispositif occultant rigide,
- soit d'un muret maçonné (H') d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif occultant rigide, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.

En limites séparatives, les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.



Toitures :

A l'exception des toits-terrasses, les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 35° et 45°. Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

A l'exception des toits-terrasses et des vérandas, les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge, brun...

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En cas de requalification d'un bâtiment existant et d'impossibilité technique, il peut être dérogé aux règles suivantes. L'impossibilité technique est considérée quand la construction est implantée à l'alignement et de part et d'autre des limites séparatives ou dans une configuration ne permettant pas d'accéder à l'arrière des parcelles.

En cas de requalification de logements financés par l'Etat, il peut être dérogé aux règles suivantes. La même dérogation s'applique aux activités en pied d'immeuble.

L'ensemble de ces deux dérogations s'entend à concurrence de 2 places.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE – FOYERS-LOGEMENTS – RESIDENCES SENIORS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement :

- par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
- par logement

La possibilité permettant le plus de place doit être retenue.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, TERTIAIRE, SERVICES A LA PERSONNE, ACTIVITES MEDICALES ET PARA-MEDICALES, COMMERCE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'INDUSTRIE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT

Hôtels :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 3 places + une place par chambre.

Maison de retraite – établissements spécialisés :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place pour 3 chambres.

POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Restaurants :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la construction.

Autres commerces :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de :

- 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente,
- 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.

POUR LES SALLES DE SPECTACLES ET DE REUNIONS, LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS, CULTURELS ET CULTUELS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour cinq personnes calculées sur la capacité d'accueil.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Pour les établissements du 1^{er} degré : 2 places de stationnement par classe.

Pour les établissements du 2^{ème} degré : 3 places de stationnement par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur et établissements d'enseignement pour adultes 25 places de stationnement pour 100 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Cet article ne s'applique pas au changement de destination ne créant pas de nouveaux besoins.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

15 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction doivent être aménagés en espaces verts.

Les stationnements non imperméabilisés peuvent être comptabilisés dans le pourcentage d'espaces verts.

Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige dont le nombre total d'arbres doit correspondre à au moins un arbre pour six places de stationnement.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas règlementé

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les projets de construction d'immeubles ou de rénovation d'immeubles, une paroi collective doit être prévue.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCB

La zone UCB est une zone urbaine destinée principalement à l'habitat pavillonnaire de densité moyenne. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non nuisantes.

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs ,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs (mobile-homes),
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille, de gravats,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception des blanchisseries et activités médicales,
- Les dancings et boîtes de nuit,
- Les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les hangars,
- Les constructions destinées à une activité commerciale dont la surface est supérieure à 500 m².
- Les parcs d'attractions,
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés,
- Les étangs,
- Les éoliennes.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article R. 151-34,1° du Code de l'Urbanisme (zone de remontées de nappes), les sous-sols sont interdits.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations destinées à recevoir une activité artisanale, commerciale ou industrielle sont admises à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter :

- soit un local destiné aux conteneurs nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, soit des conteneurs enterrés ou semi-enterrés,
- et un local destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes.

La réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition qu'un espace commun destiné aux conteneurs nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères soit prévu, ainsi qu'un espace équipé (points d'ancrages) destiné au stationnement des vélos et deux-roues.

Les entrepôts sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale implantée sur le même terrain et que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m².

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Le stationnement d'une caravane au maximum est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Tous les travaux, aménagements sur des constructions ou des unités foncières identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont interdites sauf accord préalable de la mairie.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

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 les fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

Le passage conduisant à deux logements maximum ou à une activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres. Au-delà de deux logements, les règles des voies s'appliquent.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne (circulation, cadre de vie,...) peut être interdit.

~~De plus, lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.~~

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier une ou deux voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de :
 - 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes) pour les voies en double sens,
 - 4,50 mètres (dont 3,00 mètres de bande de roulement et 1,50 mètre destiné aux circulations piétonnes) pour les voies en sens unique.

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes).

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée. Celle-ci doit:

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures
- ne pas desservir plus de 6 logements.

Les voies de desserte interne :

Ces voies, non ouvertes à la circulation publique, permettent de desservir, à partir d'une voie publique, des logements réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les lots d'une telle opération doivent, de préférence, prendre accès sur celle-ci.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.
- Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Eau à usage non domestique :

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

- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.
- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.
- En cas de non-conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité desdits rejets.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées n'est admis.

Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité - téléphone - réseaux câblés – autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone doivent être encastrés discrètement dans la façade.

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux équipements publics.

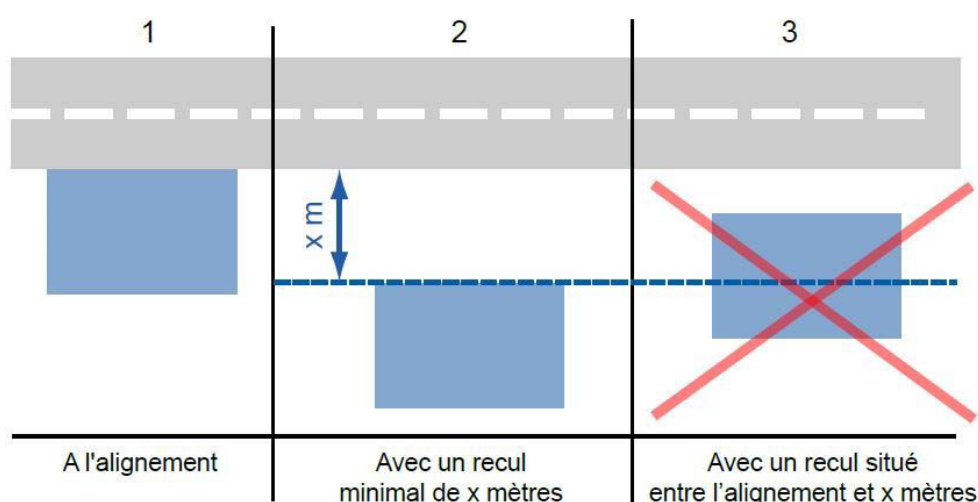
ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique
- avec un recul minimal de 4,00 mètres par rapport à la voie publique.



Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions définies ci-dessus ne doivent être exigées que par rapport à une seule des voies. Si une des voies présentait un alignement du bâti, la limite sur laquelle doit être implantée la construction doit être celle jouxtant l'alignement bâti déjà existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

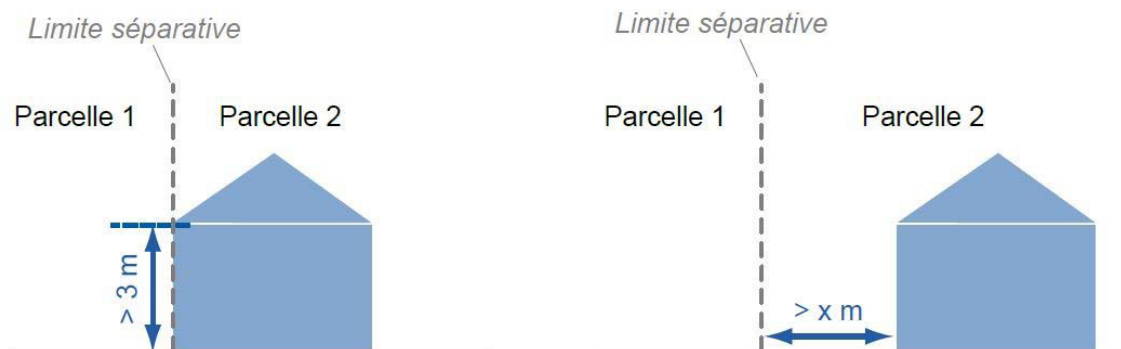
Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles du présent article, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

Lorsque les constructions sont implantées en limites séparatives, leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'à l'acrotère du toit terrasse doit être au maximum de 3,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pointes de pignons et cheminées). Cette disposition ne s'applique pas en cas de constructions mitoyennes.



En outre, si la construction jouxte une construction existante située sur le terrain voisin, sa hauteur peut être soit identique à la hauteur de cette dernière, soit supérieure ou inférieure d'au maximum 4,00 mètres.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges de tous les cours d'eau à l'air libre ou busés, fossés et plans d'eau.

Lors de la construction d'une piscine, le bassin sera implanté à au moins 2,00 mètres de toute limite séparative ou de l'emprise publique.

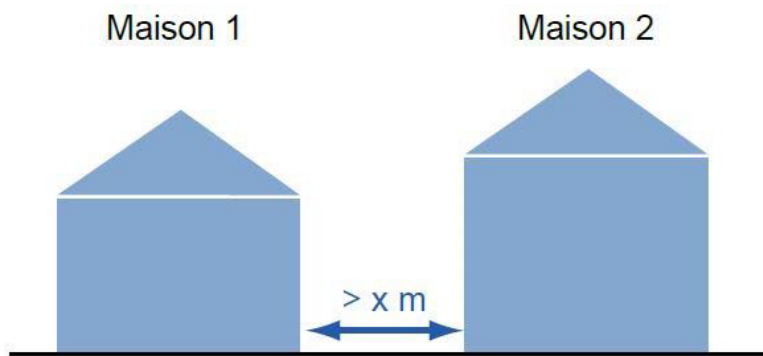
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux équipements publics.

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

Les constructions d'habitation non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 8,00 mètres.



Cette distance peut être réduite à 4,00 mètres si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures.

Cette règle ne s'applique pas si la construction est une construction annexe (garage, abri de jardin, carport,...) dont la hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut n'excède pas 3,00 mètres.

La hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse. Lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe, etc.), l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre les constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements publics.

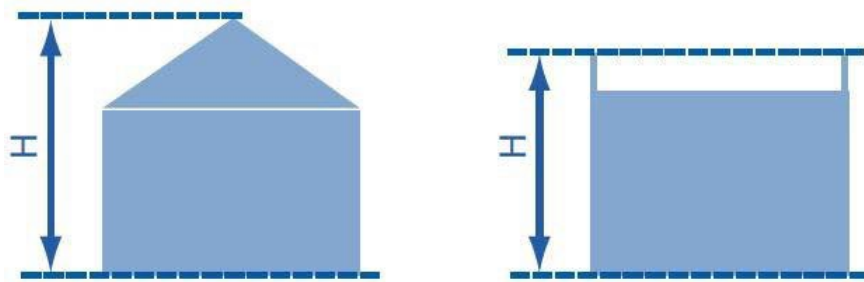
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'unité foncière.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent avoir une hauteur maximale de 10,00 mètres mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est réduite à 7,00 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse.



Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

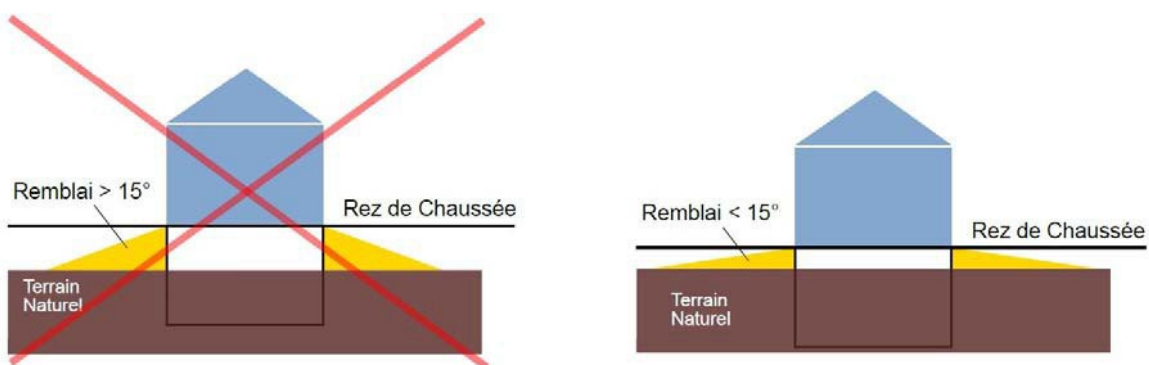
ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.

Toutes les annexes et dépendances doivent présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions sont admises à condition de préserver la transparence hydraulique et de ne pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.



Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.

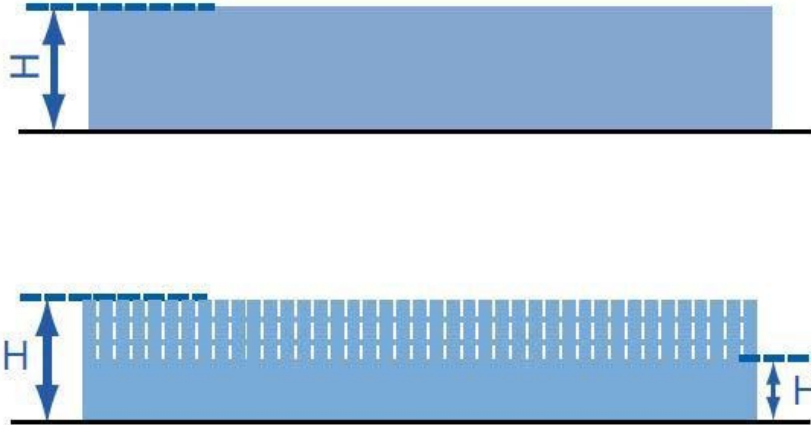
Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (H) limité à 1,80 mètres de hauteur ou d'un dispositif occultant rigide,
- soit d'un muret maçonné (H') d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif occultant rigide, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.

En limites séparatives, les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.



Toitures :

A l'exception des toits-terrasses, les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 35° et 45°. Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

A l'exception des toits-terrasses et des vérandas, les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge, brun....

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En cas de requalification d'un bâtiment existant et d'impossibilité technique, il peut être dérogé aux règles suivantes. L'impossibilité technique est considérée quand la construction est implantée à l'alignement et de part et d'autre des limites séparatives ou dans une configuration ne permettant pas d'accéder à l'arrière des parcelles.

En cas de requalification de logements financés par l'Etat, il peut être dérogé aux règles suivantes. La même dérogation s'applique aux activités en pied d'immeuble.

L'ensemble de ces deux dérogations s'entend à concurrence de 2 places.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE – FOYERS-LOGEMENTS – RESIDENCES SENIORS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement :

- par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
- par logement

La possibilité permettant le plus de place doit être retenue.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, TERTIAIRE, SERVICES A LA PERSONNE, ACTIVITES MEDICALES ET PARA-MEDICALES, COMMERCE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'INDUSTRIE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT

Hôtels :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 3 places + une place par chambre

Maison de retraite – établissements spécialisés :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place pour 3 chambres

POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Restaurants :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la construction.

Autres commerces :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de :

- 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente,
- 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.

POUR LES SALLES DE SPECTACLES ET DE REUNIONS, LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS, CULTURELS ET CULTUELS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour cinq personnes calculées sur la capacité d'accueil.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Pour les établissements du 1^{er} degré : 2 places de stationnement par classe.

Pour les établissements du 2^{ème} degré : 3 places de stationnement par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur et établissements d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Cet article ne s'applique pas au changement de destination ne créant pas de nouveaux besoins.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

20 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction doivent être aménagés en espaces verts. Les stationnements non imperméabilisés peuvent être comptabilisés dans le pourcentage d'espaces verts.

Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige dont le nombre total d'arbres doit correspondre à au moins un arbre pour six places de stationnement.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas règlementé

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les projets de construction d'immeubles ou de rénovation d'immeubles, une paroi collective doit être prévue.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCC

La zone UCC est une zone urbaine destinée principalement aux constructions d'habitat pavillonnaire dense correspondant au quartier dit « Hameau Saint-Luc ».

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs ,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs (mobile-homes),
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille, de gravats,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception des blanchisseries et activités médicales,
- Les dancings et boîtes de nuit,
- Les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les entrepôts et les hangars,
- Les constructions destinées à une activité commerciale dont la surface est supérieure à 500 m².
- Les parcs d'attractions,
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés,
- Les étangs,
- Les éoliennes.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article R. 151-34,1° du Code de l'Urbanisme (zone de remontées de nappes), les sous-sols sont interdits.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations destinées à recevoir une activité artisanale, commerciale ou industrielle sont admises à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter :

- soit un local destiné aux conteneurs nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, soit des conteneurs enterrés,
- et un local destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes.

La réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition qu'un espace commun destiné aux conteneurs nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères soit prévu, ainsi qu'un espace équipé (points d'ancrages) destiné au stationnement des vélos et deux-roues.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Le stationnement d'une caravane au maximum est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

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 les fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

Le passage conduisant à deux logements maximum ou à une activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres. Au-delà de deux logements, les règles des voies s'appliquent.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne (circulation, cadre de vie,...) peut être interdit.

~~De plus, lorsqu'une voirie interne est créée, les lots d'une opération d'aménagement doivent prendre accès sur celle-ci sauf en cas d'impossibilité technique.~~

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier une ou deux voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de :
 - 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes) pour les voies en double sens,
 - 4,50 mètres (dont 3,00 mètres de bande de roulement et 1,50 mètre destiné aux circulations piétonnes) pour les voies en sens unique.

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,

- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes).

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée. Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures
- ne pas desservir plus de 6 logements.

Les voies de desserte interne :

Ces voies, non ouvertes à la circulation publique, permettent de desservir, à partir d'une voie publique, des logements réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les lots d'une telle opération doivent, de préférence, prendre accès sur celle-ci.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.
- Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.
- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.
- En cas de non-conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité desdits rejets.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées n'est admis.

Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité - téléphone - réseaux câblés – autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone doivent être encastrés discrètement dans la façade.

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux équipements publics.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

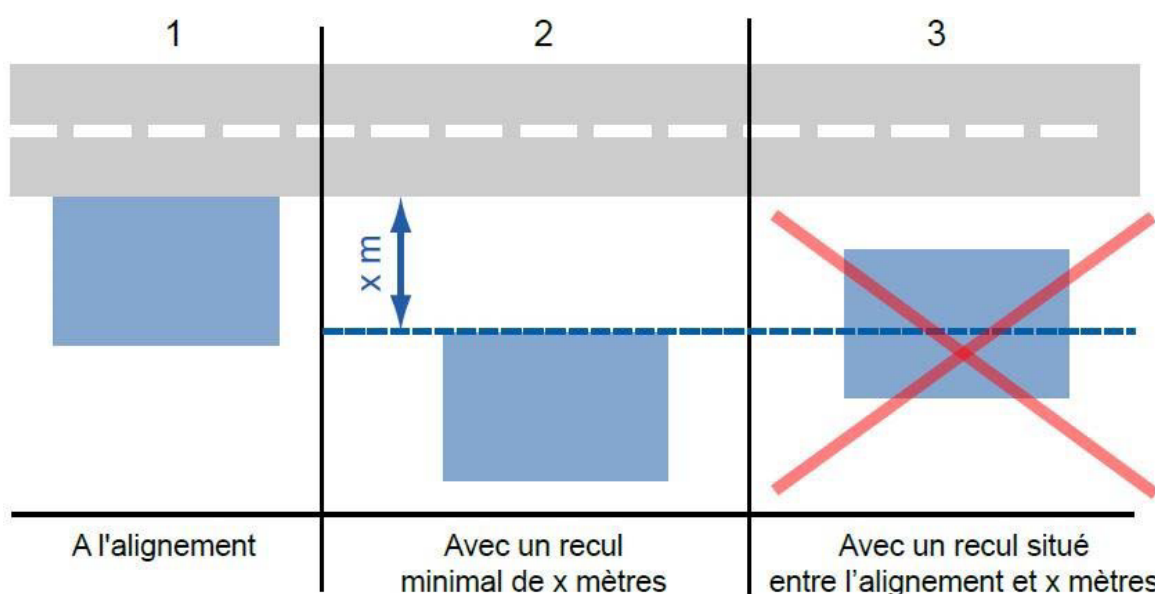
N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique
- avec un recul minimal de 4,00 mètres par rapport à la voie publique.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions définies ci-dessus ne doivent être exigées que par rapport à une seule des voies. Si une des voies présentait un alignement du bâti, la limite sur laquelle doit être implantée la construction doit être celle juxtant l'alignement bâti déjà existant, sauf en cas d'impossibilité technique.



Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

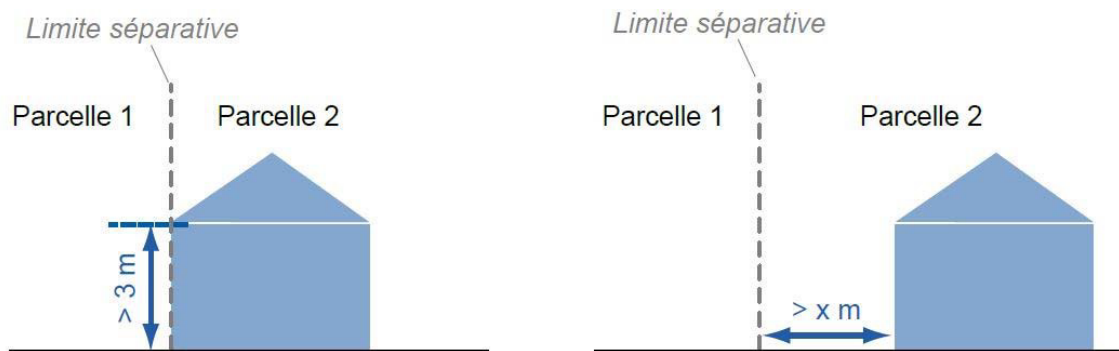
Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles du présent article, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

Lorsque les constructions sont implantées en limites séparatives, leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut doit être inférieure à 3,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pointes de pignons et cheminées). Cette disposition ne s'applique pas en cas de constructions mitoyennes.



En outre, si la construction jouxte une construction existante située sur le terrain voisin, sa hauteur peut être soit identique à la hauteur de cette dernière, soit supérieure ou inférieure d'au maximum 4,00 mètres.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges de tous les cours d'eau à l'air libre ou busés, fossés et plans d'eau.

Lors de la construction d'une piscine, le bassin sera implanté à au moins 2,00 mètres de toute limite séparative ou de l'emprise publique.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Cet article ne s'applique pas :

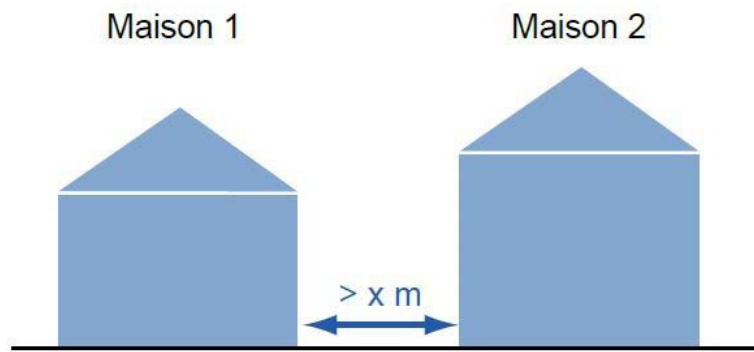
- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux équipements publics.

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

Les constructions d'habitation non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 8,00 mètres.

Cette distance peut être réduite à 4,00 mètres si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures.

Cette règle ne s'applique pas si la construction est une construction annexe (garage, abri de jardin, carport,...) dont la hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut n'excède pas 3,00 mètres.



La hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse. Lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe, etc.), l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre les constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements publics.

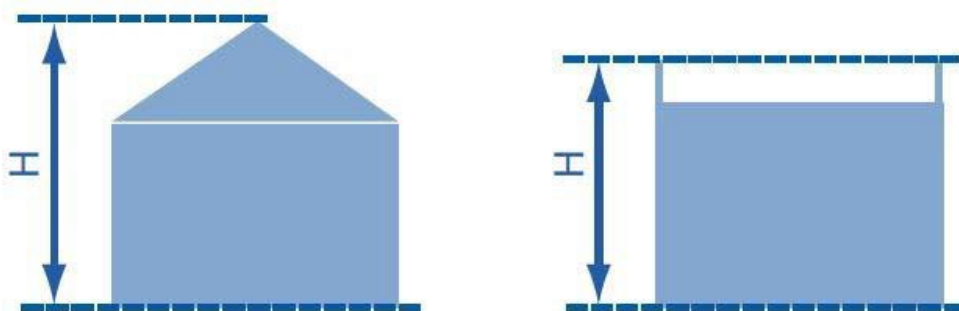
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'unité foncière.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent avoir une hauteur maximale de 10,00 mètres dans toute la zone, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est réduite à 7,00 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse.



Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

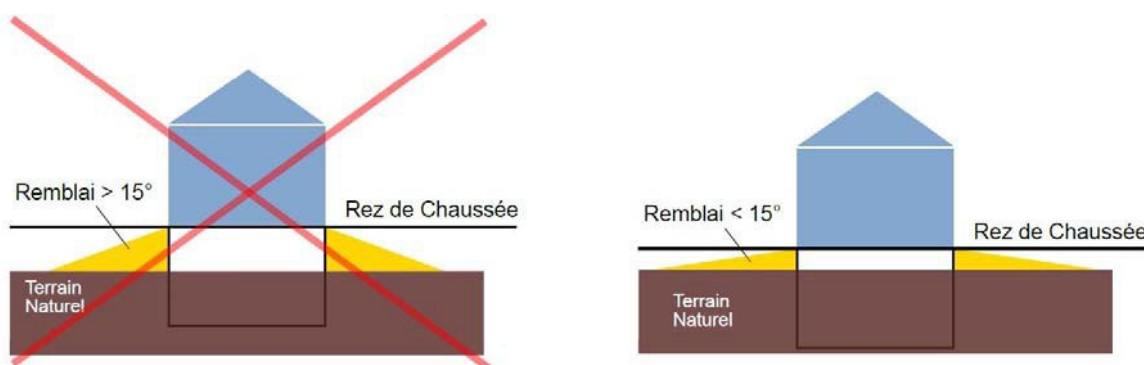
ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.

Toutes les annexes et dépendances doivent présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions sont admises à condition de préserver la transparence hydraulique et de ne pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.



Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.

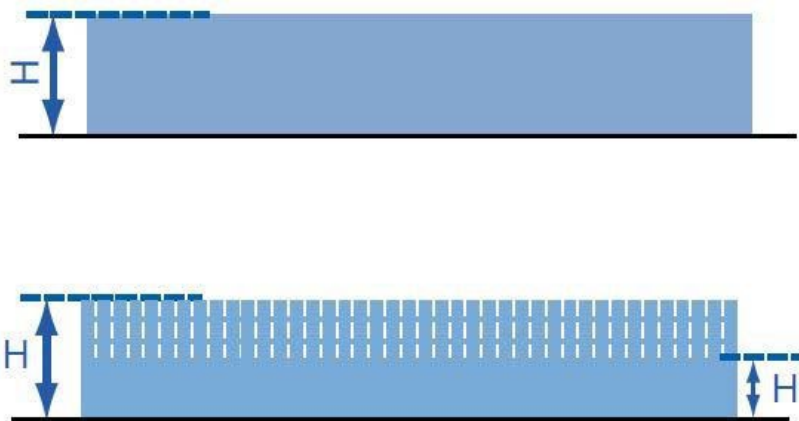
Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (H) limité à 1,80 mètres de hauteur ou d'un dispositif occultant rigide,
- soit d'un muret maçonné (H') d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif occultant rigide, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.

En limites séparatives, les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.



Toitures :

A l'exception des toits-terrasses, les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 35° et 45°. Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

A l'exception des toits-terrasses et des vérandas, les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge, brun...

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En cas de requalification d'un bâtiment existant et d'impossibilité technique, il peut être dérogé aux règles suivantes. L'impossibilité technique est considérée quand la construction est implantée à l'alignement et de part et d'autre des limites séparatives ou dans une configuration ne permettant pas d'accéder à l'arrière des parcelles.

En cas de requalification de logements financés par l'Etat, il peut être dérogé aux règles suivantes. La même dérogation s'applique aux activités en pied d'immeuble.

L'ensemble de ces deux dérogations s'entend à concurrence de 2 places.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE – FOYERS-LOGEMENTS – RESIDENCES SENIORS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement :

- par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
- par logement

La possibilité permettant le plus de place doit être retenue.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, TERTIAIRE, SERVICES A LA PERSONNE, ACTIVITES MEDICALES ET PARA-MEDICALES, COMMERCES

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT

Hôtels :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 3 places + une place par chambre.

Maison de retraite – établissements spécialisés :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place pour 3 chambres.

POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Restaurants :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la construction.

Autres commerces :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de :

- 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente,
- 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.

POUR LES SALLES DE SPECTACLES ET DE REUNIONS, LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS, CULTURELS ET CULTUELS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour cinq personnes calculées sur la capacité d'accueil.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Pour les établissements du 1^{er} degré : 2 places de stationnement par classe.

Pour les établissements du 2^{ème} degré : 3 places de stationnement par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur et établissements d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Cet article ne s'applique pas au changement de destination ne créant pas de nouveaux besoins.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

20 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction doivent être aménagés en espaces verts.

Les stationnements non imperméabilisés peuvent être comptabilisés dans le pourcentage d'espaces verts.

Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige dont le nombre total d'arbres doit correspondre à au moins un arbre pour six places de stationnement.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas règlementé

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les projets de construction d'immeubles ou de rénovation d'immeubles, une paroi collective doit être prévue.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCG

La zone UCG est une zone urbaine à vocation principale d'habitat peu dense, située dans le hameau de Fouchy.

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs ,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs (mobile-homes),
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille, de gravats,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception des blanchisseries et activités médicales,
- Les dancings et boîtes de nuit,
- Les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les entrepôts et hangars,
- Les constructions destinées à une activité commerciale dont la surface est supérieure à 500 m².
- Les parcs d'attractions,
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés,
- Les étangs,
- Les éoliennes.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article R. 151-34,1° du Code de l'Urbanisme (zone de remontées de nappes), les sous-sols sont interdits.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations destinées à recevoir une activité artisanale, commerciale ou industrielle sont admises à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter :

- soit un local destiné aux conteneurs nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, soit des conteneurs enterrés ou semi-enterrés,
- et un local destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes.

La réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition qu'un espace commun destiné aux conteneurs nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères soit prévu, ainsi qu'un espace équipé (points d'ancrages) destiné au stationnement des vélos et deux-roues.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Le stationnement d'une caravane au maximum est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Tous les travaux, aménagements sur des constructions ou des unités foncières identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont interdites sauf accord préalable de la mairie.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

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 les fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

Le passage conduisant à deux logements maximum ou à une activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres. Au-delà de deux logements, les règles des voies s'appliquent.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne (circulation, cadre de vie,...) peut être interdit.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier une ou deux voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de :
 - 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes) pour les voies en double sens,
 - 4,50 mètres (dont 3,00 mètres de bande de roulement et 1,50 mètre destiné aux circulations piétonnes) pour les voies en sens unique.

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,

- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes).

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée. Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures
- ne pas desservir plus de 6 logements.

Les voies de desserte interne :

Ces voies, non ouvertes à la circulation publique, permettent de desservir, à partir d'une voie publique, des logements réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les lots d'une telle opération doivent, de préférence, prendre accès sur celle-ci.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.
- Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.

- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.
- En cas de non-conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité desdits rejets.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées n'est admis.

Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité - téléphone - réseaux câblés – autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone doivent être encastrés discrètement dans la façade.

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux équipements publics.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

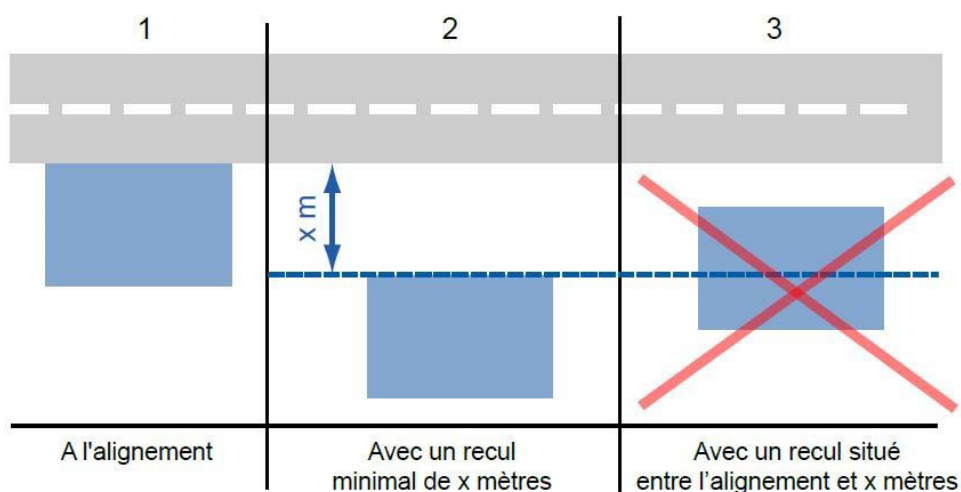
N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique
- avec un recul minimal de 4,00 mètres par rapport à la voie publique.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions définies ci-dessus ne doivent être exigées que par rapport à une seule des voies. Si une des voies présentait un alignement du bâti, la limite sur laquelle doit être implantée la construction doit être celle jouxtant l'alignement bâti déjà existant, sauf en cas d'impossibilité technique.



Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

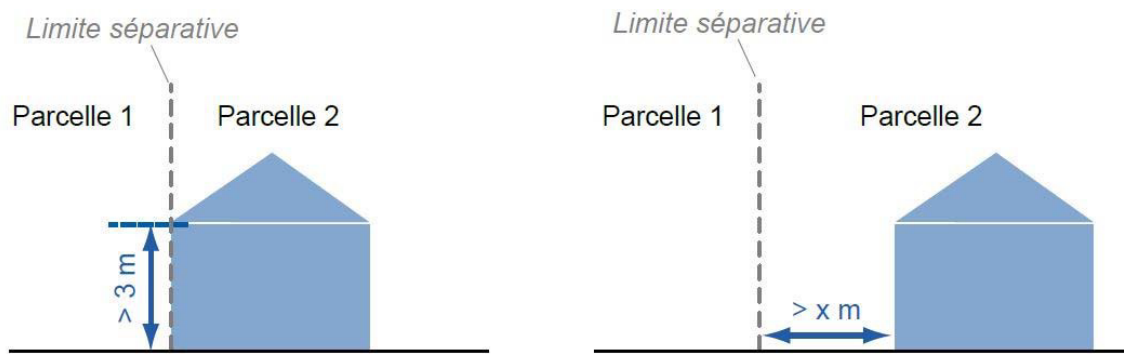
Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles du présent article, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

Lorsque les constructions sont implantées en limites séparatives, leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'à l'acrotère du toit terrasse doit être au maximum de 3,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pointes de pignons et cheminées). Cette disposition ne s'applique pas en cas de constructions mitoyennes.



En outre, si la construction jouxte une construction existante située sur le terrain voisin, sa hauteur peut être soit identique à la hauteur de cette dernière, soit supérieure ou inférieure d'au maximum 4,00 mètres.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges de tous les cours d'eau à l'air libre ou busés, fossés et plans d'eau.

Lors de la construction d'une piscine, le bassin sera implanté à au moins 2,00 mètres de toute limite séparative ou de l'emprise publique.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Cet article ne s'applique pas :

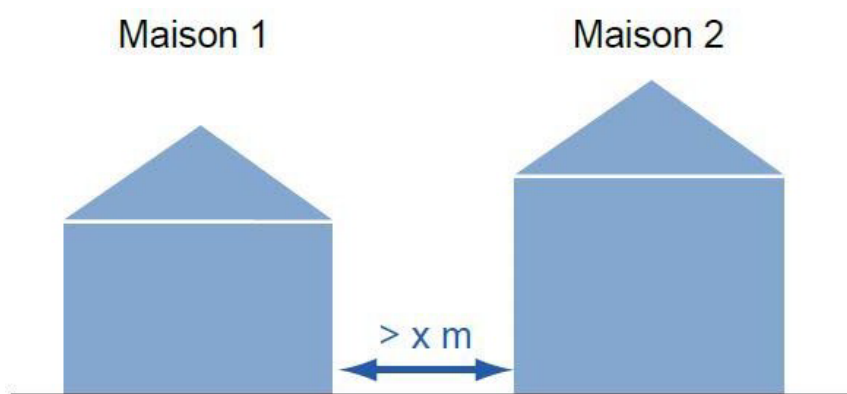
- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux équipements publics.

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

Les constructions d'habitation non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 8,00 mètres.

Cette distance peut être réduite à 4,00 mètres si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures.

Cette règle ne s'applique pas si la construction est une construction annexe (garage, abri de jardin, carport,...) dont la hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut n'excède pas 3,00 mètres.



La hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse. Lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe, etc.), l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre les constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements publics.

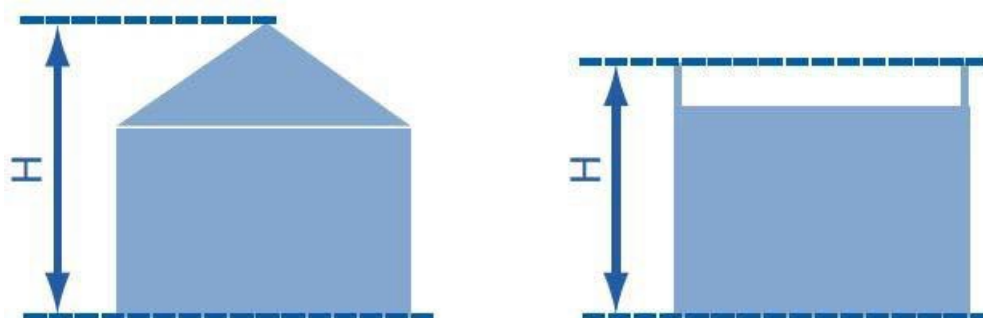
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 30% de l'unité foncière.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent avoir une hauteur maximale de 9,00 mètres mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est réduite à 7,00 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse.



Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

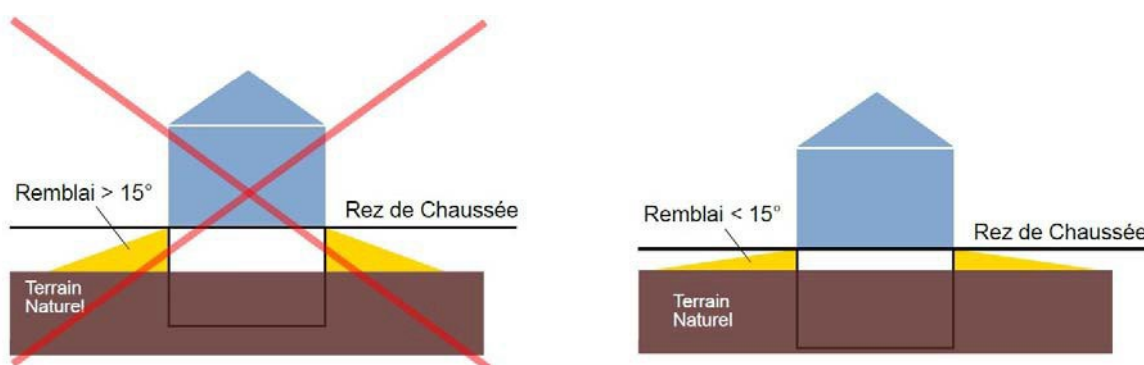
Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés. Toutes les annexes et dépendances doivent présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions sont admises à condition de préserver la transparence hydraulique et de ne pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.



Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.

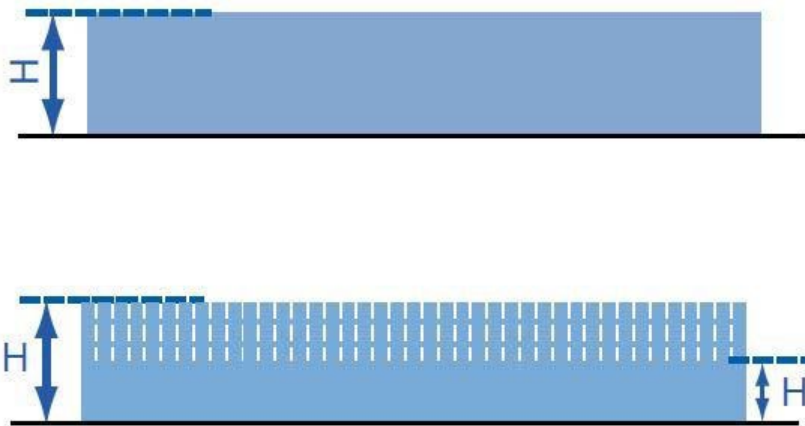
Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (H) limité à 1,80 mètres de hauteur ou d'un dispositif occultant rigide,
- soit d'un muret maçonné (H') d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif occultant rigide, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.

En limites séparatives, les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.



Toitures :

A l'exception des toits-terrasses, les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 35° et 45°. Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

A l'exception des toits-terrasses et des vérandas, les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge, brun....

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En cas de requalification d'un bâtiment existant et d'impossibilité technique, il peut être dérogé aux règles suivantes. L'impossibilité technique est considérée quand la construction est implantée à l'alignement et de part et d'autre des limites séparatives ou dans une configuration ne permettant pas d'accéder à l'arrière des parcelles.

En cas de requalification de logements financés par l'Etat, il peut être dérogé aux règles suivantes. La même dérogation s'applique aux activités en pied d'immeuble.

L'ensemble de ces deux dérogations s'entend à concurrence de 2 places.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE – FOYERS-LOGEMENTS – RESIDENCES SENIORS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement :

- par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
- par logement

La possibilité permettant le plus de place doit être retenue.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, TERTIAIRE, SERVICES A LA PERSONNE, ACTIVITES MEDICALES ET PARA-MEDICALES, COMMERCES

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'INDUSTRIE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT

Hôtels :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 3 places + une place par chambre.

Maison de retraite – établissements spécialisés :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place pour 3 chambres.

POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Restaurants :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la construction.

Autres commerces :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de :

- 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente,
- 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.

POUR LES SALLES DE SPECTACLES ET DE REUNIONS, LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS, CULTURELS ET CULTUELS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour cinq personnes calculées sur la capacité d'accueil.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Pour les établissements du 1^{er} degré : 2 places de stationnement par classe.

Pour les établissements du 2^{ème} degré : 3 places de stationnement par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur et établissements d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Cet article ne s'applique pas au changement de destination ne créant pas de nouveaux besoins.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

20 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction doivent être aménagés en espaces verts.

Les stationnements non imperméabilisés peuvent être comptabilisés dans le pourcentage d'espaces verts.

Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige dont le nombre total d'arbres doit correspondre à au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les projets de construction d'immeubles ou de rénovation d'immeubles, une parabole collective doit être prévue.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCH

La zone UCH est une zone urbaine destinée principalement à l'habitat pavillonnaire de densité moyenne comprise dans le périmètre de protection du monument historique. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non nuisantes.

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs ,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs (mobile-homes),
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille, de gravats,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception des blanchisseries et activités médicales,
- Les dancings et boîtes de nuit,
- Les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les entrepôts et les hangars,
- Les constructions destinées à une activité commerciale dont la surface est supérieure à 500 m².
- Les parcs d'attractions,
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés,
- Les étangs,
- Les éoliennes.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article R. 151-34,1° du Code de l'Urbanisme (zone de remontées de nappes), les sous-sols sont interdits.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations destinées à recevoir une activité artisanale, commerciale ou industrielle sont admises à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière à condition de répondre aux besoins d'extension ou de mise au norme d'une exploitation existante.

Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter :

- soit un local destiné aux conteneurs nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, soit des conteneurs enterrés ou semi-enterrés,
- et un local destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes.

La réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition qu'un espace commun destiné aux conteneurs nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères soit prévu, ainsi qu'un espace équipé (points d'ancrages) destiné au stationnement des vélos et deux-roues.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Le stationnement d'une caravane au maximum est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

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 les fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

Le passage conduisant à deux logements maximum ou à une activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres. Au-delà de deux logements, les règles des voies s'appliquent.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne (circulation, cadre de vie,...) peut être interdit.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier **une ou deux** voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- **avoir une emprise minimale de :**
 - **10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes) pour les voies en double sens,**
 - **4,50 mètres (dont 3,00 mètres de bande de roulement et 1,50 mètre destiné aux circulations piétonnes) pour les voies en sens unique.**

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes).

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée. Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures
- ne pas desservir plus de 6 logements.

Les voies de desserte interne :

Ces voies, non ouvertes à la circulation publique, permettent de desservir, à partir d'une voie publique, des logements réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les lots d'une telle opération doivent, de préférence, prendre accès sur celle-ci.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.
- Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.
- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.
- En cas de non-conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité desdits rejets.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées n'est admis.

Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité - téléphone - réseaux câblés – autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone doivent être encastrés discrètement dans la façade.

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux équipements publics.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

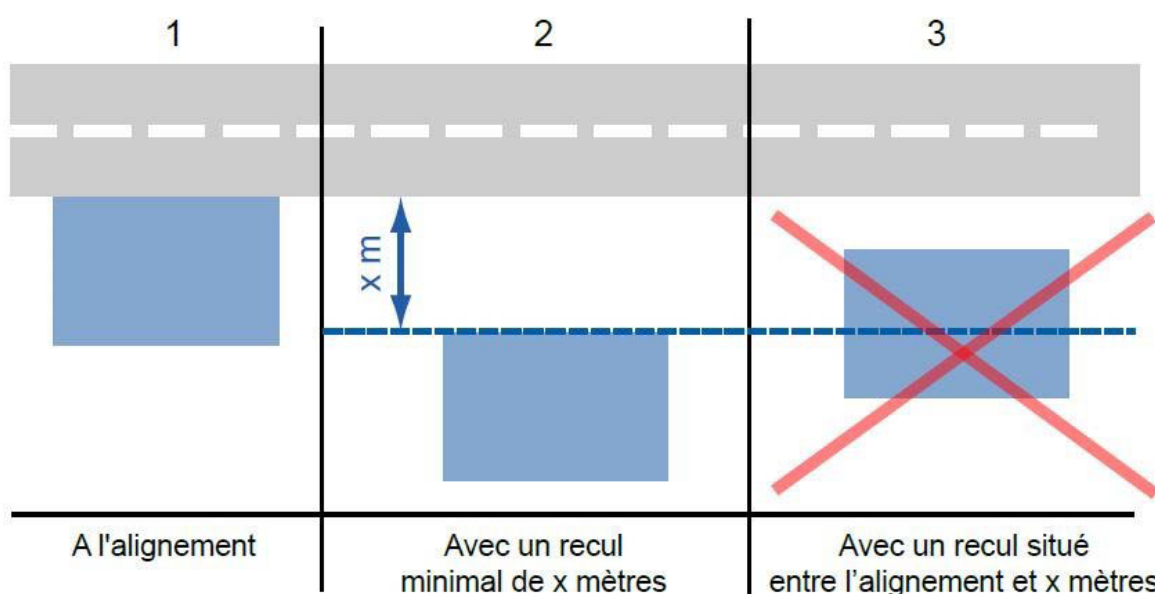
N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique
- avec un recul minimal de 4,00 mètres par rapport à la voie publique.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions définies ci-dessus ne doivent être exigées que par rapport à une seule des voies. Si une des voies présentait un alignement du bâti, la limite sur laquelle doit être implantée la construction doit être celle jouxtant l'alignement bâti déjà existant, sauf en cas d'impossibilité technique.



Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles du présent article, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport à l'alignement de la voie, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

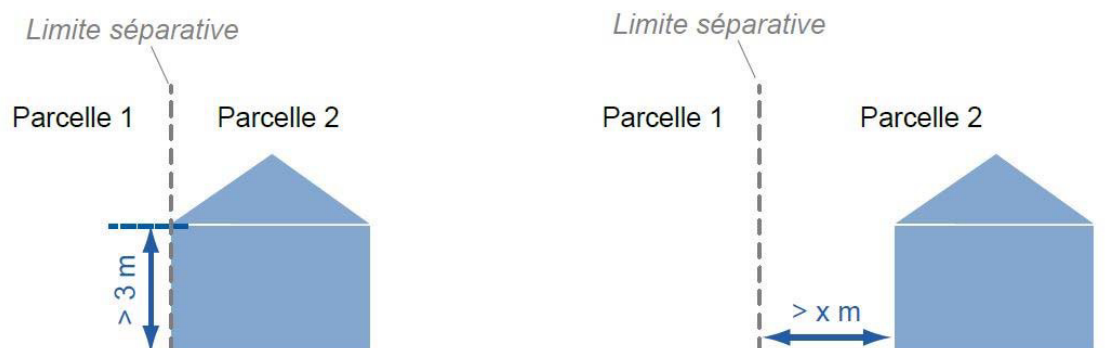
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

Lorsque les constructions sont implantées en limites séparatives, leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'à l'acrotère du toit terrasse doit être au maximum de 3,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pointes de pignons et cheminées). Cette disposition ne s'applique pas en cas de constructions mitoyennes.

En outre, si la construction jouxte une construction existante située sur le terrain voisin, sa hauteur peut être soit identique à la hauteur de cette dernière, soit supérieure ou inférieure d'au maximum 4,00 mètres.



Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

Les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges de tous les cours d'eau à l'air libre ou busés, fossés et plans d'eau.

Lors de la construction d'une piscine, le bassin sera implanté à au moins 2,00 mètres de toute limite séparative ou de l'emprise publique.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Cet article ne s'applique pas :

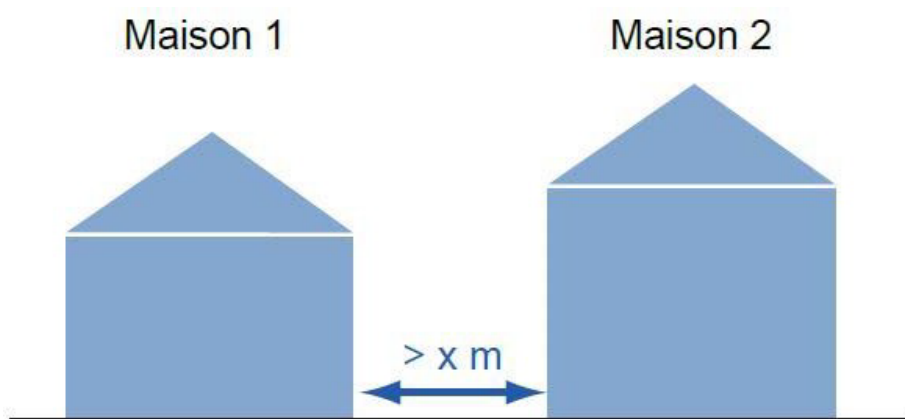
- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux équipements publics.

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

Les constructions d'habitation non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 8,00 mètres.

Cette distance peut être réduite à 4,00 mètres si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures.

Cette règle ne s'applique pas si la construction est une construction annexe (garage, abri de jardin, carport,...) dont la hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut n'excède pas 3,00 mètres.



La hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse. Lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe, etc.), l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre les constructions, sous réserve de ne pas réduire cette distance.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements publics.

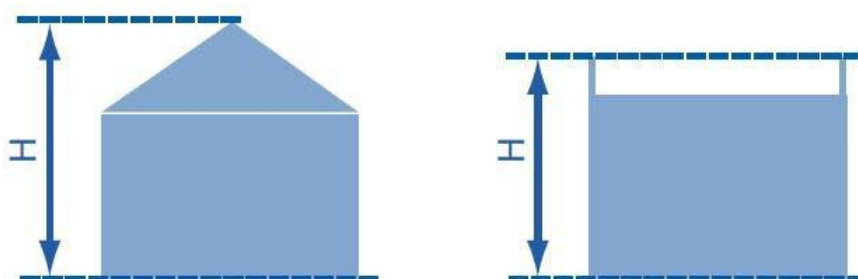
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'unité foncière.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent avoir une hauteur maximale de 10,00 mètres mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est réduite à 7,00 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse.



Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

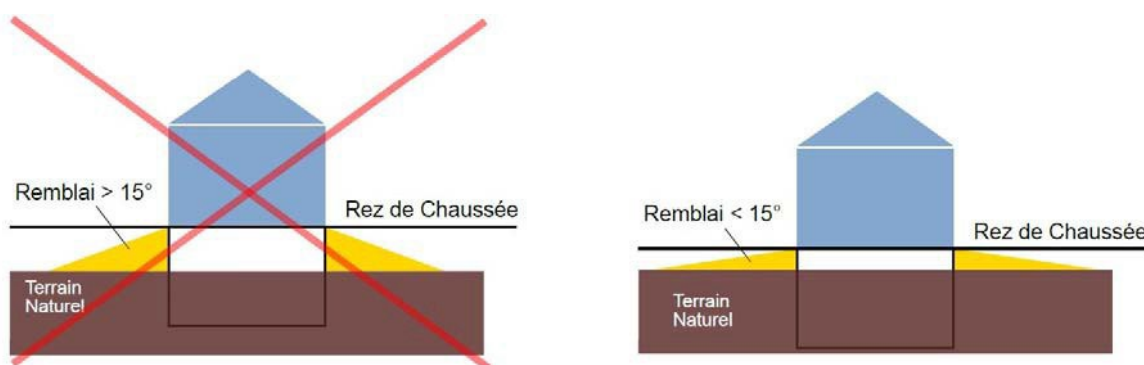
ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés. Le blanc pur est interdit. La palette de couleur doit être entre blanc cassé et le gris.

Toutes les annexes et dépendances doivent présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions sont admises à condition de préserver la transparence hydraulique et de ne pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.



Les volets roulants doivent être implantés sans coffre apparent et présenter une teinte sombre. Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.

Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Les capteurs solaires devront être implantés afin d'éviter toute nuisance (brillance, éblouissement). Par conséquent, les matériaux devront être mats ou présentés un traitement anti-reflet/éblouissement.

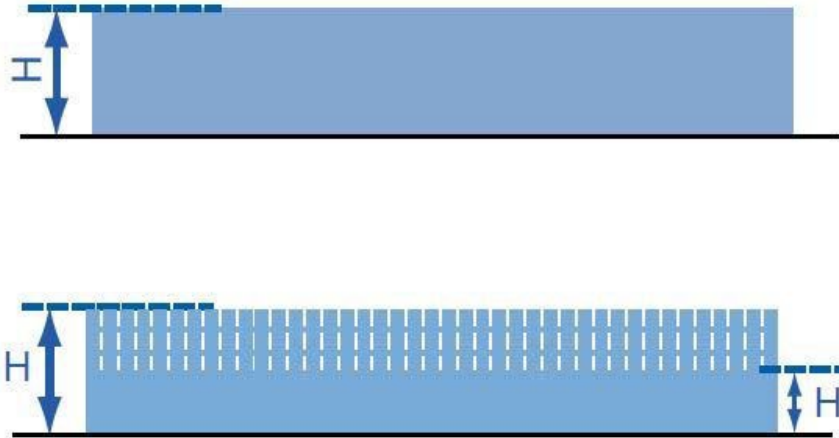
Clôtures :

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (H) limité à 1,80 mètres de hauteur ou d'un dispositif occultant rigide,
- soit d'un muret maçonné (H') d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif occultant rigide, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.

En limites séparatives, les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

Les grillages rigides et les claustras sont interdits.



Toitures :

A l'exception des toits-terrasses, les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 35° et 45°. Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

A l'exception des toits-terrasses et des vérandas, les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge, brun...

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En cas de requalification d'un bâtiment existant et d'impossibilité technique, il peut être dérogé aux règles suivantes. L'impossibilité technique est considérée quand la construction est implantée à l'alignement et de part et d'autre des limites séparatives ou dans une configuration ne permettant pas d'accéder à l'arrière des parcelles.

En cas de requalification de logements financés par l'Etat, il peut être dérogé aux règles suivantes. La même dérogation s'applique aux activités en pied d'immeuble.

L'ensemble de ces deux dérogations s'entend à concurrence de 2 places.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE – FOYERS – LOGEMENTS– RESIDENCES SENIORS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement :

- par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
- par logement

La possibilité permettant le plus de place doit être retenue.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, TERTIAIRE, SERVICES A LA PERSONNE, ACTIVITES MEDICALES ET PARA-MEDICALES, COMMERCES

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'INDUSTRIE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT

Hôtels :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 3 places + une place par chambre.

Maison de retraite – établissements spécialisés :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place pour 3 chambres.

POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Restaurants :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la construction.

Autres commerces :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de :

- 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente,
- 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.

POUR LES SALLES DE SPECTACLES ET DE REUNIONS, LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS, CULTURELS ET CULTUELS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour cinq personnes calculées sur la capacité d'accueil.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Pour les établissements du 1^{er} degré : 2 places de stationnement par classe.

Pour les établissements du 2^{ème} degré : 3 places de stationnement par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur et établissements d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Cet article ne s'applique pas au changement de destination ne créant pas de nouveaux besoins.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

20 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction doivent être aménagés en espaces verts.

Les stationnements non imperméabilisés peuvent être comptabilisés dans le pourcentage d'espaces verts.

Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige dont le nombre total d'arbres doit correspondre à au moins un arbre pour six places de stationnement.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les projets de construction d'immeubles ou de rénovation d'immeubles, une parabole collective doit être prévue.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEH

La zone UEH est une zone urbaine, comprise dans le périmètre du monument historique, destinée à accueillir principalement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux activités de sports et loisirs, aux services publics ou aux missions d'intérêt collectif, à l'exception des éoliennes.

Les habitations sont admises à condition d'être nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

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 les fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier **une ou deux** voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir **une emprise minimale de :**
 - **10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes) pour les voies en double sens,**
 - **4,50 mètres (dont 3,00 mètres de bande de roulement et 1,50 mètre destiné aux circulations piétonnes) pour les voies en sens unique.**

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes).

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée. Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures
- ne pas desservir plus de 6 logements.

Les voies de desserte interne :

Ces voies, non ouvertes à la circulation publique, permettent de desservir, à partir d'une voie publique, des logements réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les lots d'une telle opération doivent, de préférence, prendre accès sur celle-ci.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.
- Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.
- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.
- En cas de non-conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité desdits rejets.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées n'est admis.

Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité - téléphone - réseaux câblés – autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone doivent être encastrés discrètement dans la façade.

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux équipements publics.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

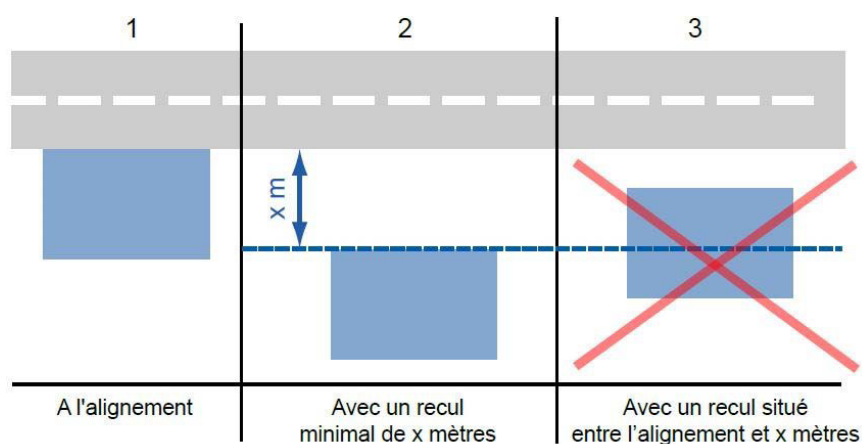
N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait minimal de 4,00 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.



Cet article ne s'applique pas :

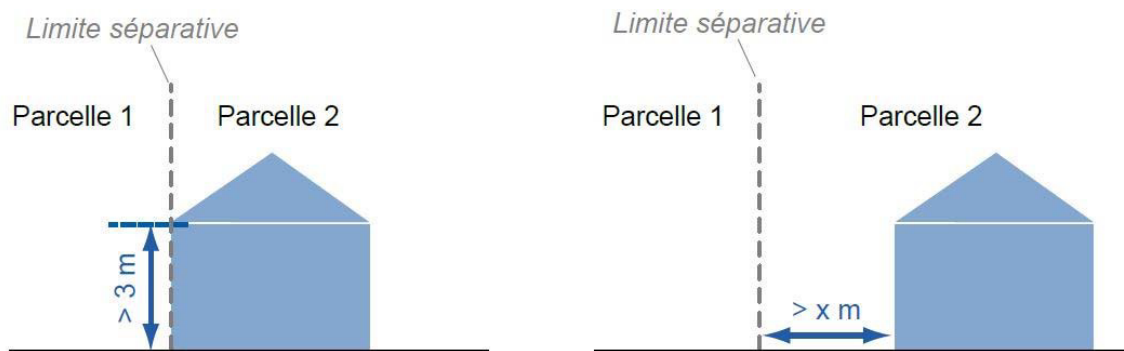
- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être réalisées avec un recul d'au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges de tous les cours d'eau à l'air libre ou busés, fossés et plans d'eau.



Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

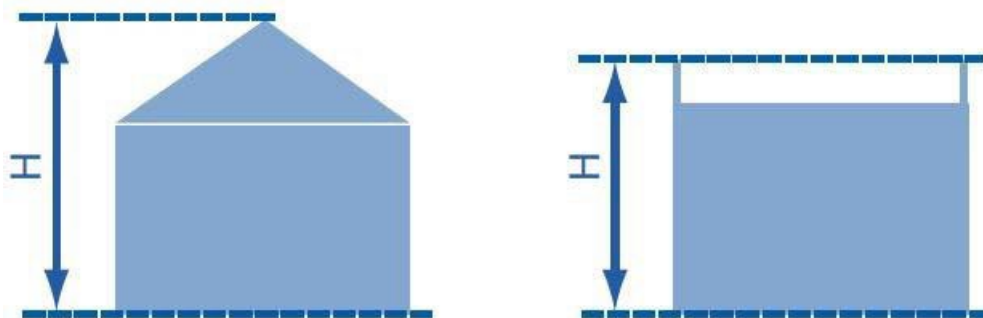
N'est pas réglementé.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 50% de l'unité foncière.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent avoir une hauteur maximale de 18,00 mètres mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

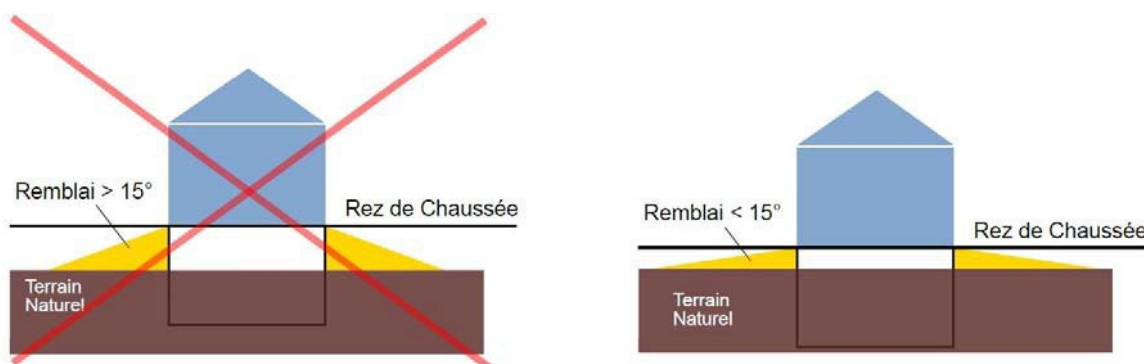
ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés. Le blanc pur est interdit. La palette de couleur doit être entre blanc cassé et le gris.

Toutes les annexes et dépendances doivent présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions sont admises à condition de préserver la transparence hydraulique et de ne pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.



Les volets roulants doivent être implantés sans coffre apparent et présenter une teinte sombre.

Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.

Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Les capteurs solaires devront être implantés afin d'éviter toute nuisance (brillance, éblouissement). Par conséquent, les matériaux devront être mats ou présenter un traitement anti-reflet/éblouissement.

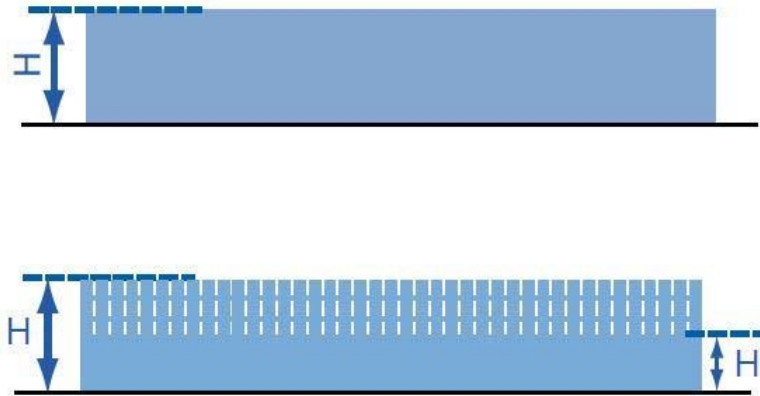
Clôtures :

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (H) limité à 1,80 mètres de hauteur ou d'un dispositif rigide,
- soit d'un muret maçonné (H') d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif rigide, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.

En limites séparatives, les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

Les grillages rigides et les claustras sont interdits.



Toitures :

A l'exception des toits-terrasses, les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 35° et 45°. Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

A l'exception des toits-terrasses et des vérandas, les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge, brun...

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.

POUR LES SALLES DE SPECTACLES ET DE REUNIONS, LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS, CULTURELS ET CULTUELS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour cinq personnes calculées sur la capacité d'accueil.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

20 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction doivent être aménagés en espaces verts. Les stationnements non imperméabilisés peuvent être comptabilisés dans le pourcentage d'espaces verts.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL est une zone urbaine destinée principalement aux activités sportives et de loisirs ainsi qu'aux équipements publics.

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux activités de sports et loisirs, aux services publics ou aux missions d'intérêt collectif, à l'exception des éoliennes.

Les habitations sont admises à condition d'être nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées et qu'elles soient intégrées au bâtiment principal.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

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 les fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier **une ou deux** voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une **emprise minimale de :**
 - **10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes) pour les voies en double sens,**
 - **4,50 mètres (dont 3,00 mètres de bande de roulement et 1,50 mètre destiné aux circulations piétonnes) pour les voies en sens unique.**

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,

- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes).

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée. Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures
- ne pas desservir plus de 6 logements.

Les voies de desserte interne :

Ces voies, non ouvertes à la circulation publique, permettent de desservir, à partir d'une voie publique, des logements réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les lots d'une telle opération doivent, de préférence, prendre accès sur celle-ci.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.
- Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.
- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.
- En cas de non-conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité desdits rejets.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées n'est admis.

Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité - téléphone - réseaux câblés – autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone doivent être encastrés discrètement dans la façade.

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux équipements publics.

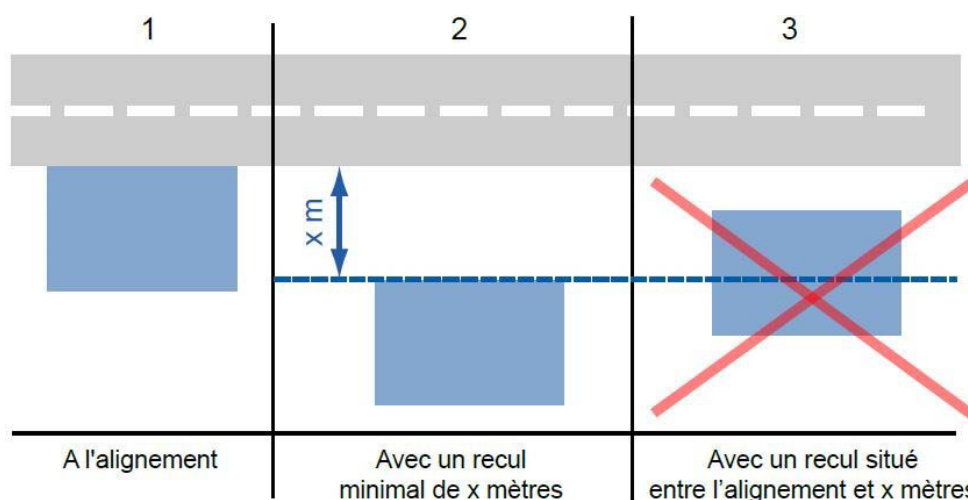
ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement
- soit avec un recul minimal de 4,00 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique. Ce retrait est porté à 10,00 mètres par rapport à l'emprise ferroviaire.



Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

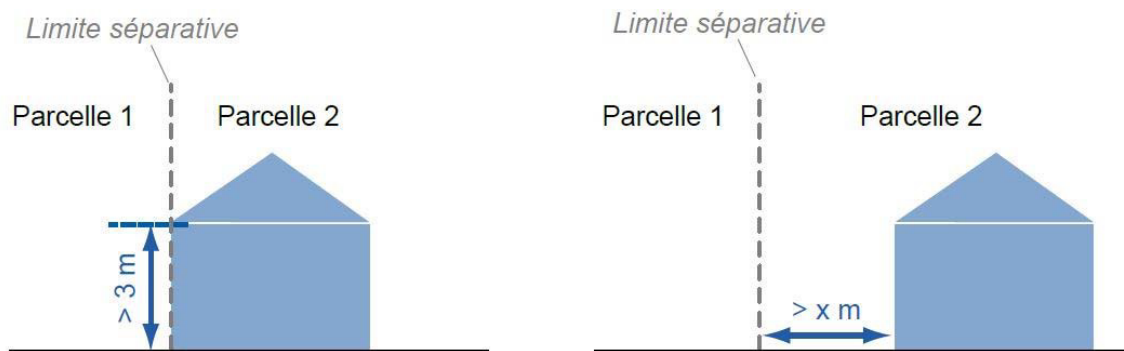
Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être réalisées avec un recul d'au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.



Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

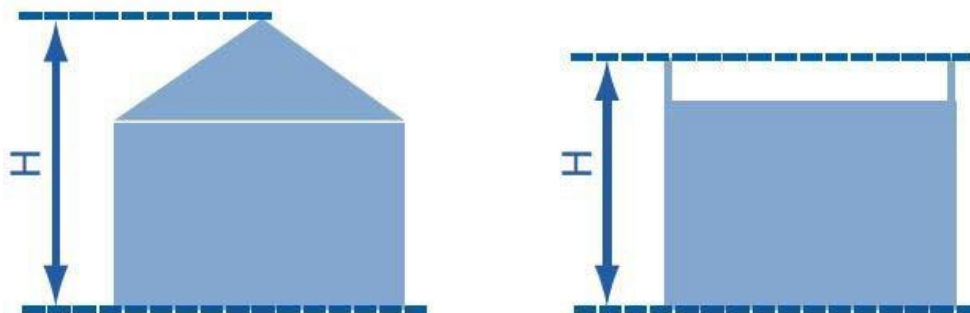
N'est pas réglementé.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent avoir une hauteur maximale de 15,00 mètres mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

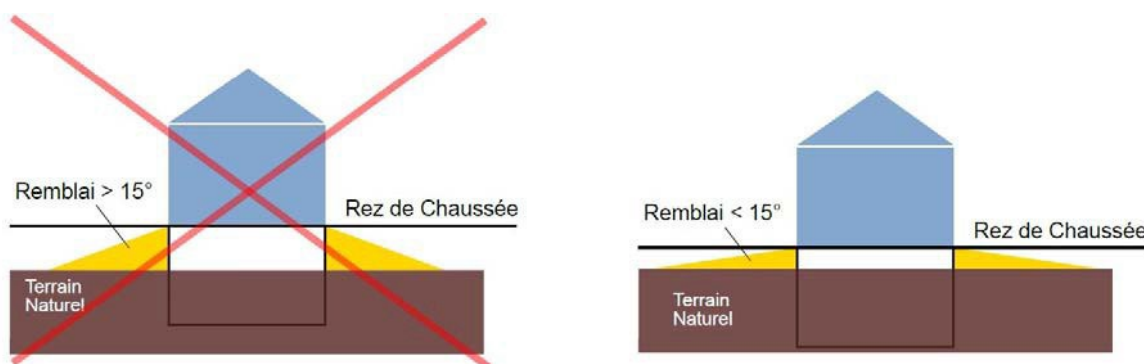
ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.

Toutes les annexes et dépendances doivent présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions sont admises à condition de préserver la transparence hydraulique et de ne pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.



Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.

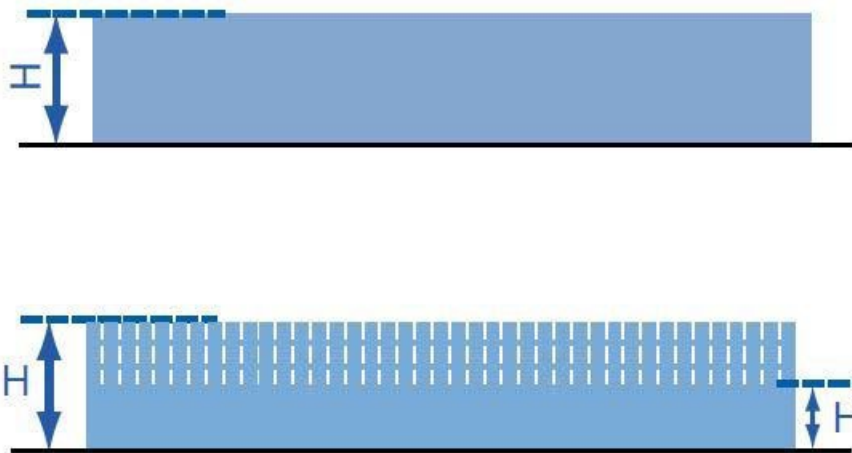
Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (H) limité à 1,80 mètres de hauteur ou d'un dispositif occultant rigide,
- soit d'un muret maçonné (H') d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif occultant rigide, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.

En limites séparatives, les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.



Toitures :

A l'exception des toits-terrasses, les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 35° et 45°. Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

A l'exception des toits-terrasses et des vérandas, les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge, brun...

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.

POUR LES SALLES DE SPECTACLES ET DE REUNIONS, LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS, CULTURELS ET CULTUELS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour cinq personnes calculées sur la capacité d'accueil.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ULH

La zone ULH est une zone urbaine, comprise dans le périmètre du monument historique, destinée principalement aux activités sportives et de loisirs ainsi qu'aux équipements publics.

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux activités de sports et loisirs, aux services publics ou aux missions d'intérêt collectif, à l'exception des éoliennes.

Les habitations sont admises à condition d'être nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées et qu'elles soient intégrées au bâtiment principal.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

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 les fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier une ou deux voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de :
 - 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes) pour les voies en double sens,
 - 4,50 mètres (dont 3,00 mètres de bande de roulement et 1,50 mètre destiné aux circulations piétonnes) pour les voies en sens unique.

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes).

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée. Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures
- ne pas desservir plus de 6 logements.

Les voies de desserte interne :

Ces voies, non ouvertes à la circulation publique, permettent de desservir, à partir d'une voie publique, des logements réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les lots d'une telle opération doivent, de préférence, prendre accès sur celle-ci.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.
- Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.
- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.
- En cas de non-conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité desdits rejets.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées n'est admis.

Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité - téléphone - réseaux câblés – autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone doivent être encastrés discrètement dans la façade.

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux équipements publics.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

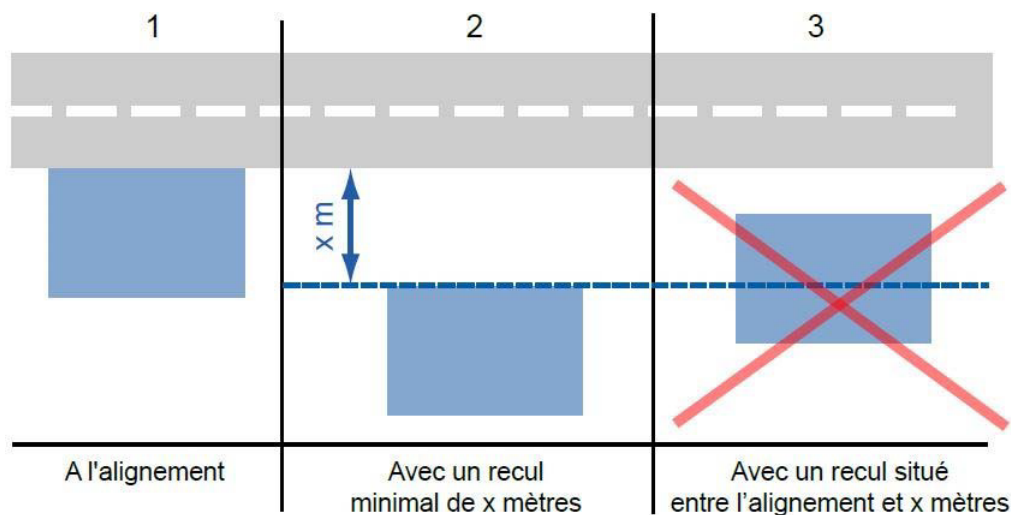
N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée :

- à l'alignement
- ou avec un recul minimal de 4,00 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique. Ce retrait est porté à 10,00 mètres par rapport à l'emprise ferroviaire.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.



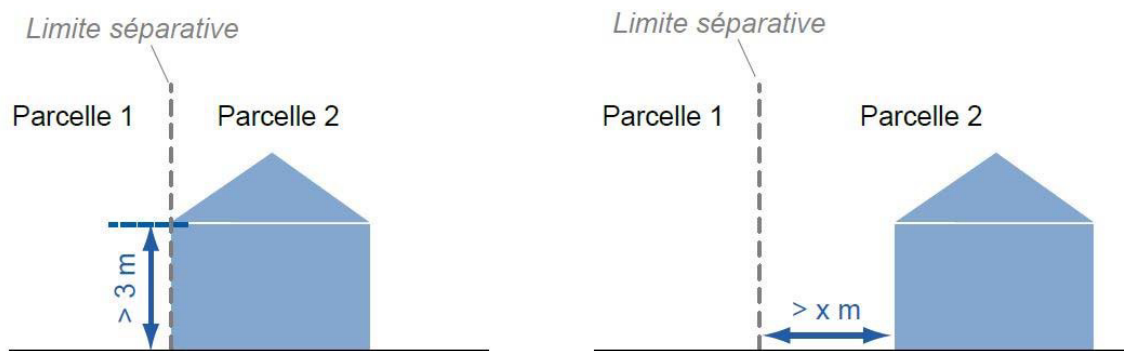
Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être réalisées avec un recul d'au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.



Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

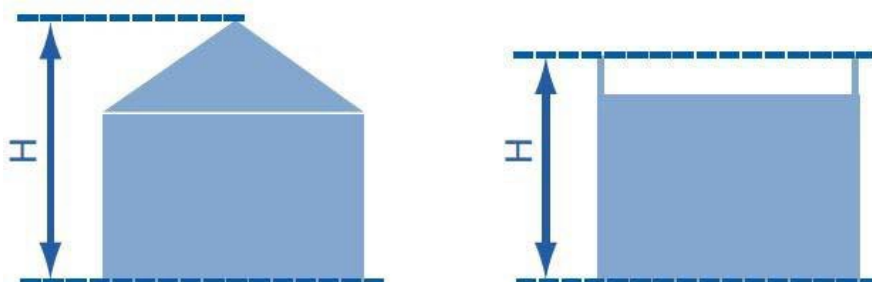
N'est pas réglementé.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent avoir une hauteur maximale de 15,00 mètres mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

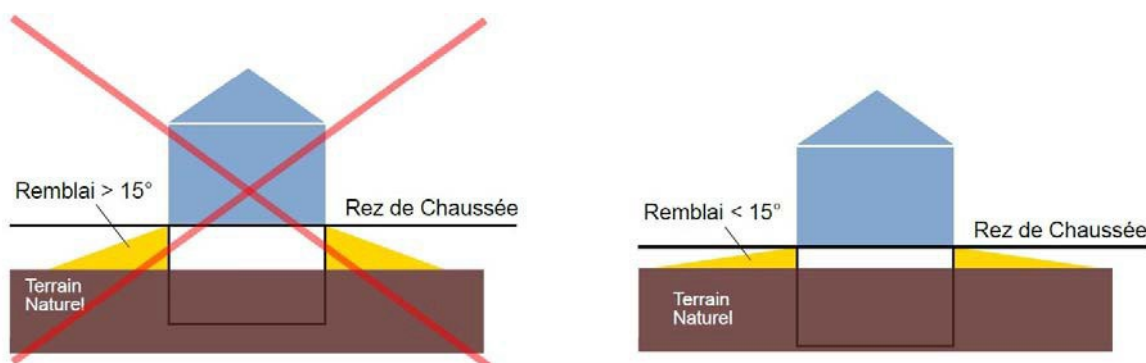
Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à

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

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés. Le blanc pur est interdit. La palette de couleur doit être entre blanc cassé et le gris.

Toutes les annexes et dépendances doivent présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions sont admises à condition de préserver la transparence hydraulique et de ne pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.



Les volets roulants doivent être implantés sans coffre apparent et présenter une teinte sombre.

Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.

Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Les capteurs solaires devront être implantés afin d'éviter toute nuisance (brillance, éblouissement). Par conséquent, les matériaux devront être mats ou présenter un traitement anti-reflet/éblouissement.

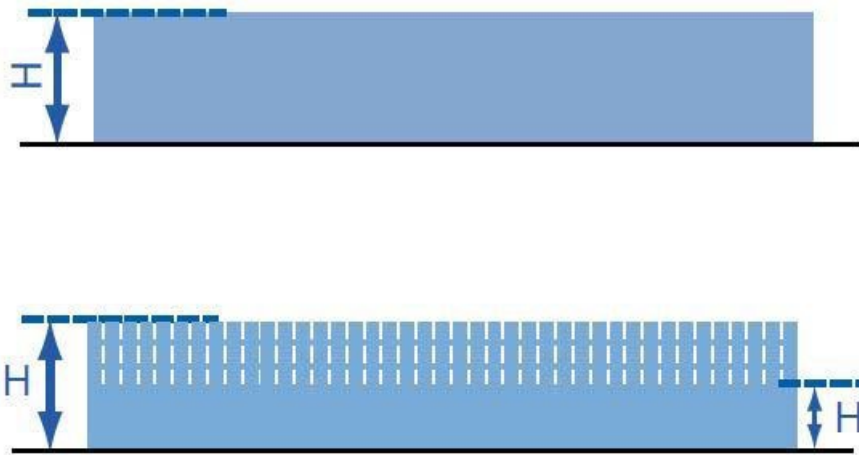
Clôtures :

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (H) limité à 1,80 mètres de hauteur ou d'un dispositif occultant rigide
- soit d'un muret maçonné (H') d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif occultant rigide, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.

En limites séparatives, les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

Les grillages rigides et les claustras sont interdits.



Toitures :

A l'exception des toits-terrasses, les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 35° et 45°. Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

A l'exception des toits-terrasses et des vérandas, les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge, brun...

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.

POUR LES SALLES DE SPECTACLES ET DE REUNIONS, LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS, CULTURELS ET CULTUELS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour cinq personnes calculées sur la capacité d'accueil.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UW

La zone UW est une zone destinée à accueillir certaines occupations ou utilisations du sol présentant des risques de nuisances, à l'ouest de la rocade.

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux activités de déchetterie et de stockage de matériaux inertes, aux constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou aux missions d'intérêt collectif, à l'exception des éoliennes.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

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 les fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier **une ou deux** voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- **avoir une emprise minimale de :**
 - **10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes) pour les voies en double sens,**
 - **4,50 mètres (dont 3,00 mètres de bande de roulement et 1,50 mètre destiné aux circulations piétonnes) pour les voies en sens unique.**

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,

- avoir une emprise minimale de 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes).

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée. Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres,
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.
- Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.
- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.
- En cas de non-conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité desdits rejets.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées n'est admis.

Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité - téléphone - réseaux câblés – autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone doivent être encastrés discrètement dans la façade.

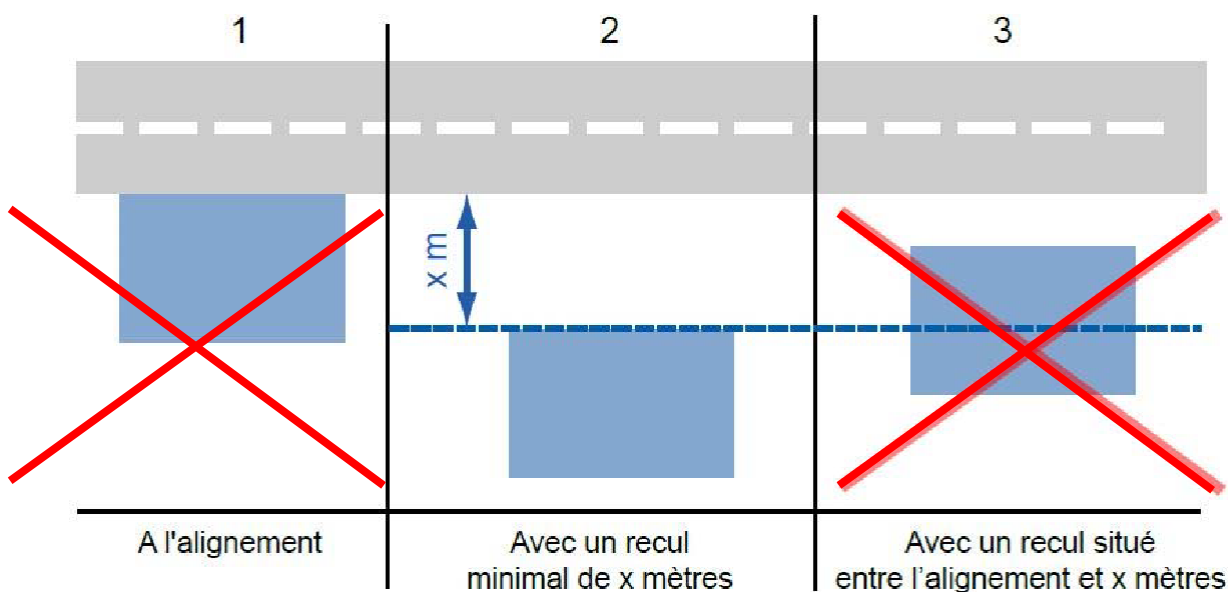
L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux équipements publics.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 5,00 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

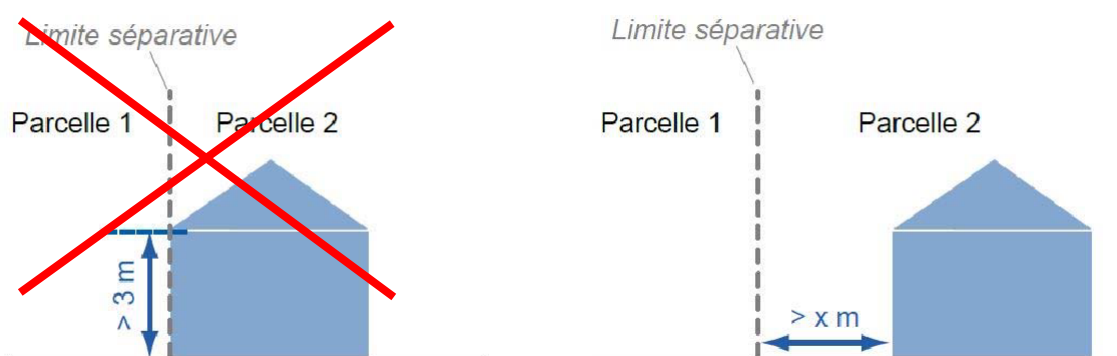


Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives d'au moins 5 mètres.



Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

N'est pas réglementé.

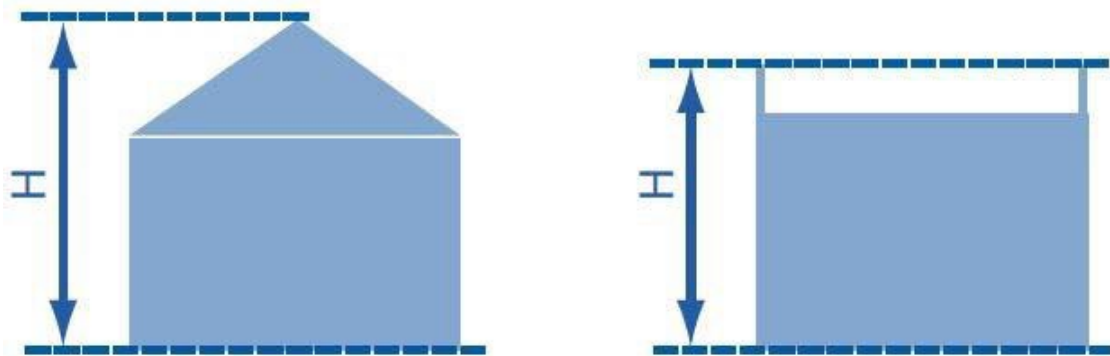
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 20% à raison d'une construction par unité foncière.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent avoir une hauteur maximale de 4,00 mètres mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des exhaussements est limitée à 10,00 mètres.



Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

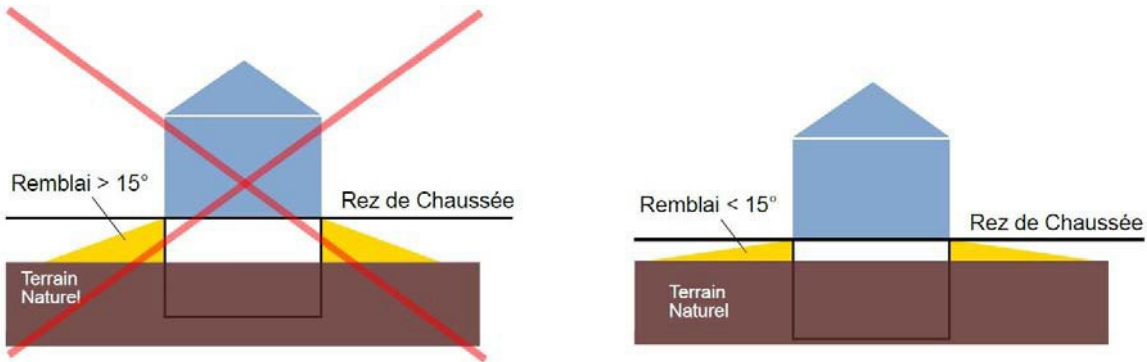
ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.

Toutes les annexes et dépendances doivent présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions sont admises à condition de préserver la transparence hydraulique et de ne pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.



Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.

Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (H) limité à 1,80 mètres de hauteur ou d'un dispositif occultant rigide,
- soit d'un muret maçonné (H') d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif occultant rigide, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.
- soit d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur de 3,00 mètres maximum

En limites séparatives, les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.



Toitures :

A l'exception des toits-terrasses, les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 25° et 45°. Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, TERTIAIRE, SERVICES A LA PERSONNE, ACTIVITES MEDICALES ET PARA-MEDICALES, COMMERCE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de la construction.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent recevoir un aménagement paysager.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est une zone destinée à accueillir des activités artisanales, tertiaires sur le site dit « ERDF ».

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs ,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs (mobile-homes),
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille, de gravats,
- Les exhaussements et affouillements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les dancings et boîtes de nuit,
- Les parcs d'attractions,
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés,
- Les étangs,
- Les éoliennes.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article R. 151-34,1° du Code de l'Urbanisme (zone de remontées de nappes), les sous-sols sont interdits.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à destination d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des établissements autorisés et intégrées au bâtiment d'activités.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

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 les fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier **une ou deux** voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- **avoir une emprise minimale de :**
 - **10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes) pour les voies en double sens,**
 - **4,50 mètres (dont 3,00 mètres de bande de roulement et 1,50 mètre destiné aux circulations piétonnes) pour les voies en sens unique.**

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes).

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée. Celle-ci doit :

- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.
- Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Eau à usage non domestique :

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

- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.
- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.
- En cas de non-conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité desdits rejets.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées n'est admis.

Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité - téléphone - réseaux câblés – autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone doivent être encastrés discrètement dans la façade.

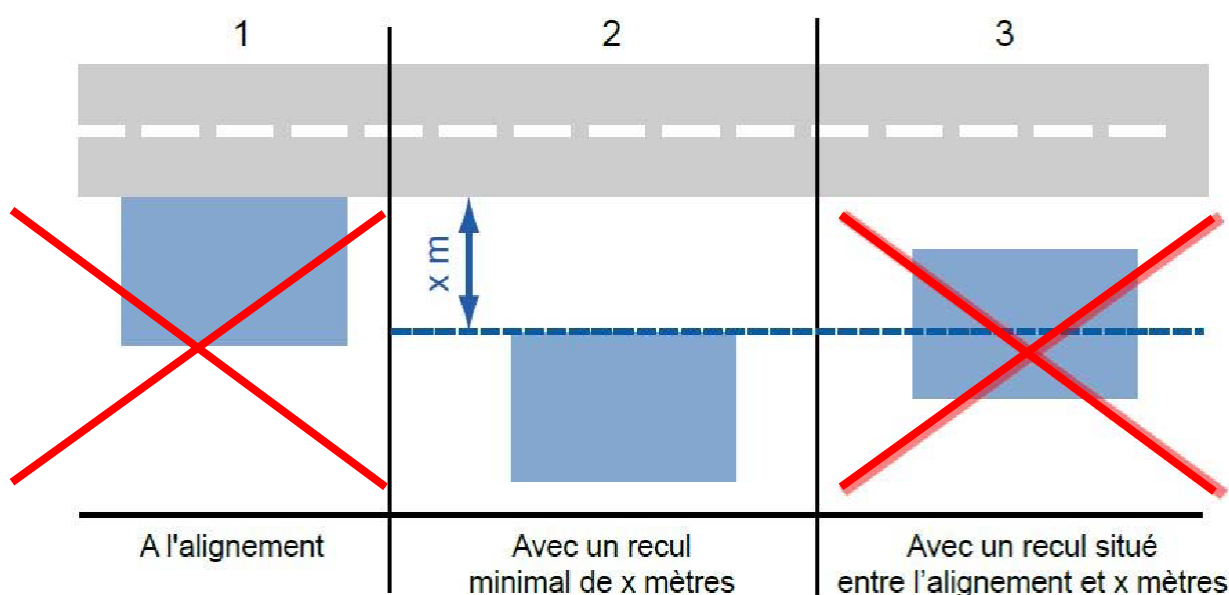
L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux équipements publics.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5,00 mètres des limites d'emprise des voies publiques ou privées

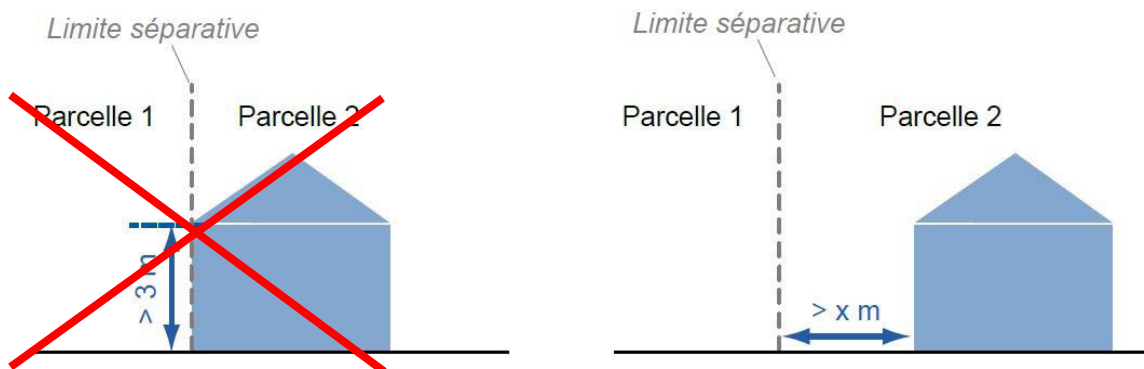


Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux équipements publics.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 5,00 mètres.



Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux équipements publics.

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

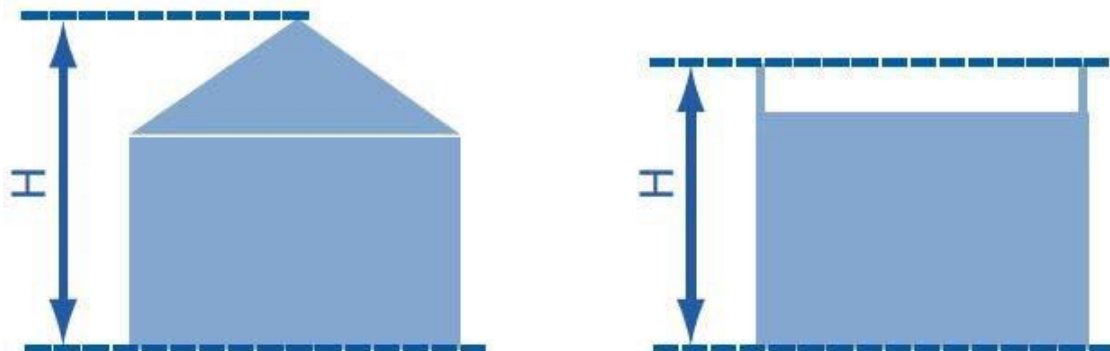
N'est pas règlementé.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 30% de la surface existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au faîtiage ne doit pas excéder une hauteur de 9 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.



Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux équipements publics.

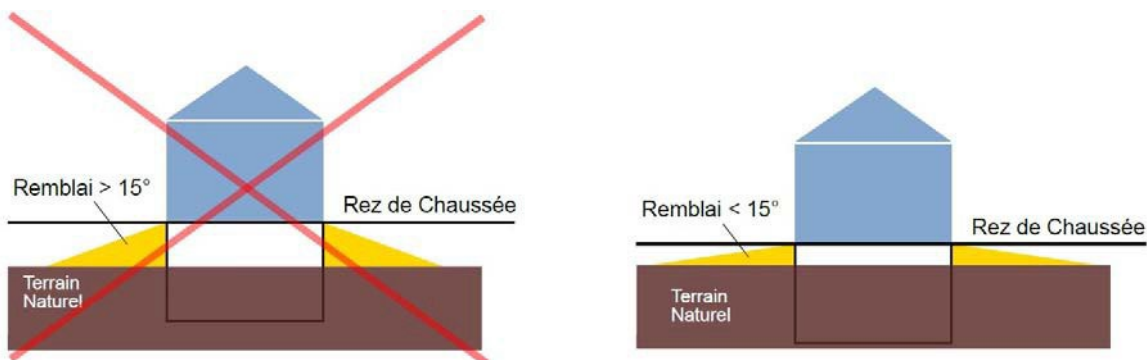
ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés. Le blanc pur est interdit. La palette de couleur doit être entre blanc cassé et le gris.

Toutes les annexes et dépendances doivent présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions sont admises à condition de préserver la transparence hydraulique et de ne pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.



Les volets roulants doivent être implantés sans coffre apparent et présenter une teinte sombre.

Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.

Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (H) limité à 1,80 mètres de hauteur ou d'un dispositif occultant rigide,
- soit d'un muret maçonné (H') d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif occultant rigide, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.

En limites séparatives, les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

Les grillages rigides et les claustras sont interdits.



Toitures :

A l'exception des toits-terrasses, les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 35° et 45°. Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En cas de requalification d'un bâtiment existant et d'impossibilité technique, il peut être dérogé aux règles suivantes. L'impossibilité technique est considérée quand la construction est implantée à l'alignement et de part et d'autre des limites séparatives ou dans une configuration ne permettant pas d'accéder à l'arrière des parcelles.

En cas de requalification de logements financés par l'Etat, il peut être dérogé aux règles suivantes. La même dérogation s'applique aux activités en pied d'immeuble.

L'ensemble de ces deux dérogations s'entend à concurrence de 2 places.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE – FOYERS-LOGEMENTS – RESIDENCES SENIORS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement :

- par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
- par logement

La possibilité permettant le plus de place doit être retenue.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, TERTIAIRE, SERVICES A LA PERSONNE, ACTIVITES MEDICALES ET PARA-MEDICALES, COMMERCES

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'INDUSTRIE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT

Hôtels :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 3 places + une place par chambre.

Maison de retraite – établissements spécialisés :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place pour 3 chambres.

POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Restaurants :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la construction.

Autres commerces :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de :

- 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente,
- 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.

POUR LES SALLES DE SPECTACLES ET DE REUNIONS, LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS, CULTURELS ET CULTUELS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour cinq personnes calculées sur la capacité d'accueil.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Pour les établissements du 1^{er} degré : 2 places de stationnement par classe.

Pour les établissements du 2^{ème} degré : 3 places de stationnement par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur et établissements d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Cet article ne s'applique pas au changement de destination ne créant pas de nouveaux besoins.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent recevoir un aménagement paysager.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas règlementé

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

La zone UY est une zone urbaine destinée principalement aux activités économiques, notamment présentant des nuisances incompatibles avec les zones résidentielles.

La zone UY comprend un secteur UYo permettant l'installation de pylônes électriques ou de télécommunications.

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs ,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs (mobile-homes),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les dancings et boîtes de nuit,
- Les parcs d'attractions,
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés,
- Les étangs,
- Les éoliennes.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à destination d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des établissements autorisés et intégrées au bâtiment d'activités.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

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 les fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

L'emprise minimale est fixée à 4,00 mètres.

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier **une ou deux** voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 12,00 mètres.

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 12,00 mètres

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée. Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.
- Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.
- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.
- En cas de non-conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité desdits rejets.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées n'est admis.

Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité - téléphone - réseaux câblés – autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone doivent être encastrés discrètement dans la façade.

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux équipements publics.

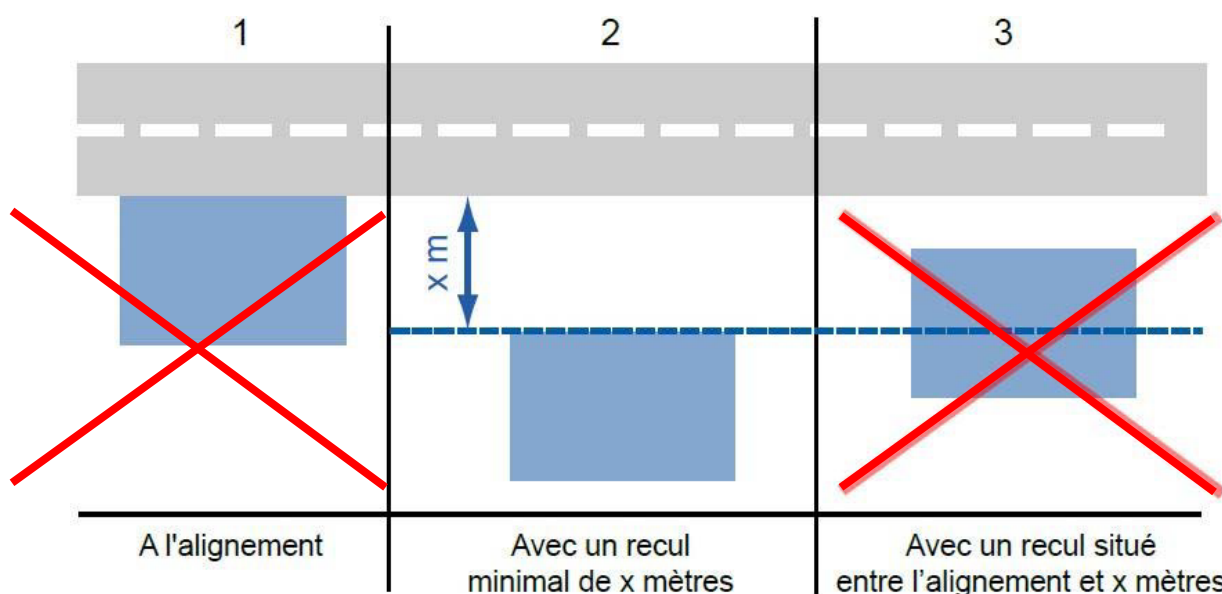
ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 5,00 mètres des limites d'emprise des voies publiques ou privées,
- 10,00 mètres de l'emprise de l'avenue du Président René Coty,
- 15,00 mètres de l'emprise de la Rocade Ouest (limite de la bande roulante),
- 50,00 mètres de l'emprise de la rue Georges Bizet,



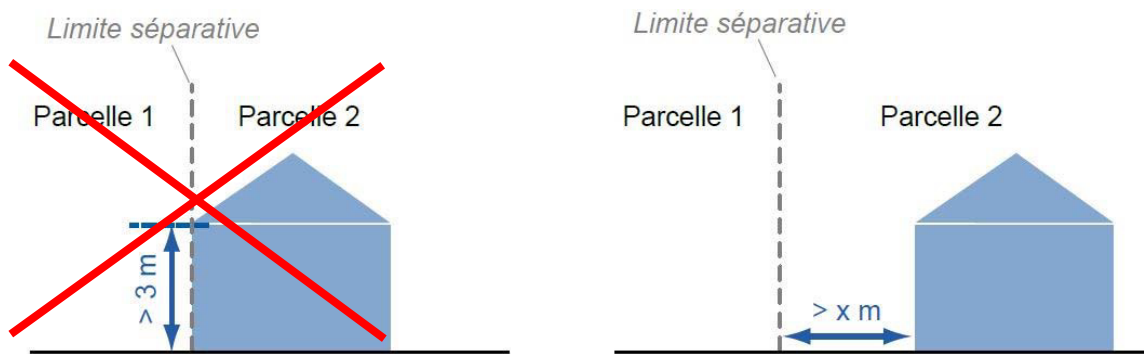
Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux équipements publics.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 4,00 mètres des limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives, moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.).

Cependant, lorsque la zone UY est limitrophe d'une zone d'habitation ou d'habitation future, les constructions doivent être implantées à au moins 50,00 mètres de ladite limite.

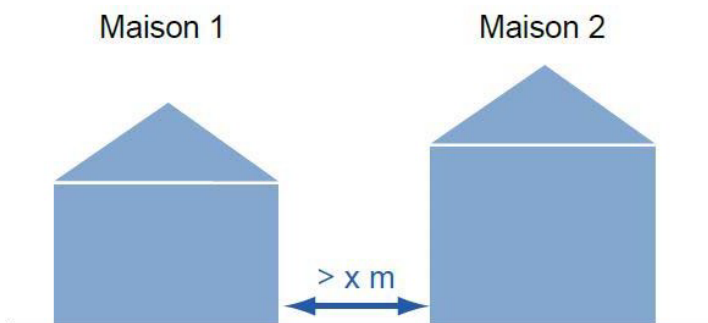


Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux équipements publics.

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 4,00 mètres.

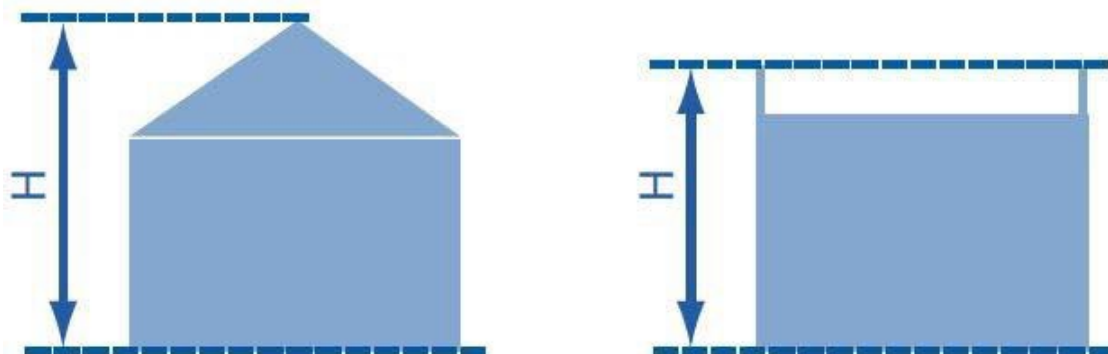


ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 80% de l'unité foncière.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 25,00 mètres excepté dans le secteur UYo où elle est limitée à 37 mètres.



Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux équipements publics.

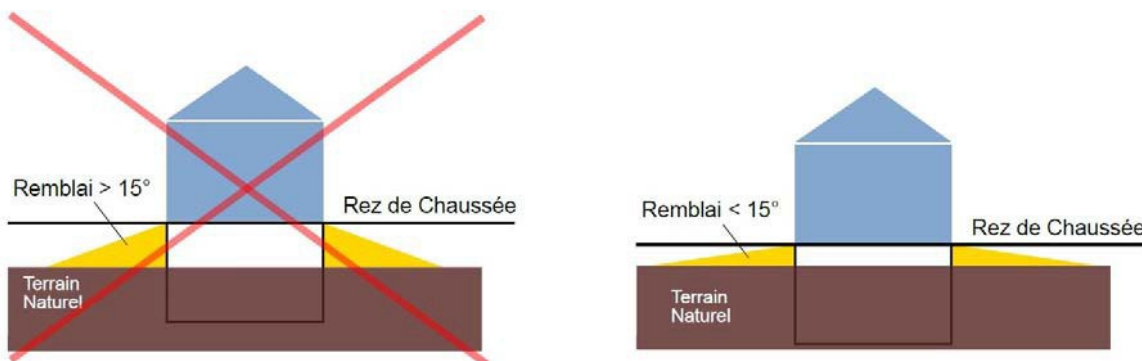
ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.

Toutes les annexes et dépendances doivent présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions sont admises à condition de préserver la transparence hydraulique et de ne pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.



Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.

Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (H) limité à 1,80 mètres de hauteur ou d'un dispositif occultant rigide,
- soit d'un muret maçonné (H') d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif occultant rigide, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.
- soit d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur de 3,00 mètres maximum

En limites séparatives, les clôtures pleines doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.



Toitures :

A l'exception des toits-terrasses, les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 25° et 45°. Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

En cas de requalification d'un bâtiment existant, si les règles suivantes ne peuvent pas être respectées, une dérogation est possible à condition que le projet ne réduise pas le nombre de places existantes à la date d'approbation du PLU.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, TERTIAIRE, SERVICES A LA PERSONNE, ACTIVITES MEDICALES ET PARA-MEDICALES, COMMERCES

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'INDUSTRIE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT

Hôtels :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 3 places + 1 place par chambre.

Maison de retraite – établissements spécialisés :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place pour 3 chambres.

POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Restaurants :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la construction.

Autres commerces :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de :

- 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente,
- 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction doivent être aménagés en espaces verts. Les stationnements non imperméabilisés peuvent être comptabilisés dans le pourcentage d'espaces verts.

Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige dont le nombre total d'arbres doit correspondre à au moins un arbre pour six places de stationnement.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UYA

La zone UYA est une zone urbaine destinée principalement aux activités économiques, notamment présentant des nuisances incompatibles avec les zones résidentielles. Comprise au cœur de la zone UY, elle permet d'accueillir des constructions d'une hauteur plus importante.

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs ,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs (mobile-homes),
- Les exhaussements et affouillements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les dancings et boîtes de nuit,
- Les parcs d'attractions,
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés,
- Les étangs,
- Les éoliennes.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à destination d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des établissements autorisés et intégrées au bâtiment d'activités.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

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 les fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

L'emprise minimale est fixée à 4,00 mètres.

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier une ou deux voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 12,00 mètres.

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 12,00 mètres

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée. Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.
- Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.
- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.
- En cas de non-conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité desdits rejets.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées n'est admis.

Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité - téléphone - réseaux câblés – autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone doivent être encastrés discrètement dans la façade.

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux équipements publics.

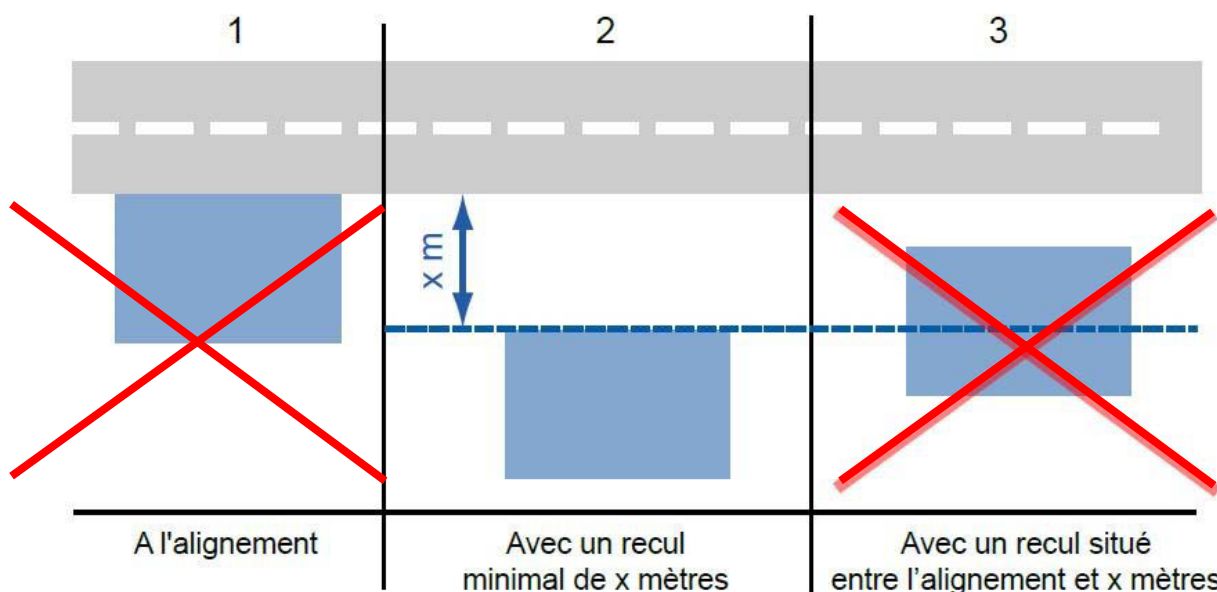
ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 5,00 mètres des limites d'emprise des voies publiques ou privées,
- 10,00 mètres de l'emprise de l'avenue du Président René Coty,
- 15,00 mètres de l'emprise de la Rocade Ouest (limite de la bande roulante),
- 50,00 mètres de l'emprise de la rue Georges Bizet,



Cet article ne s'applique pas :

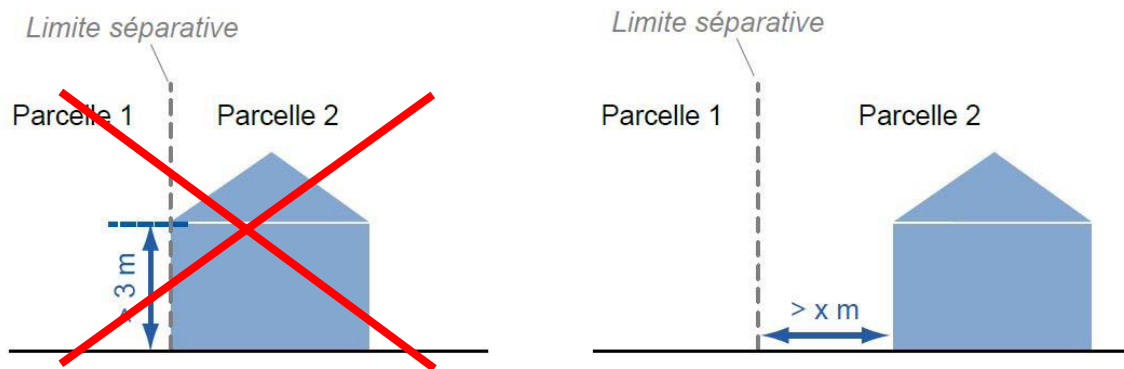
- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux équipements publics.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 4,00 mètres des limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives, moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.).

L'implantation en limite séparative ne constituant pas de limite avec la zone UY est admise.

L'implantation par rapport aux limites avec la zone UCB doit se faire avec un retrait d'au moins 50,00 mètres.



Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux équipements publics.

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

N'est pas réglementé.

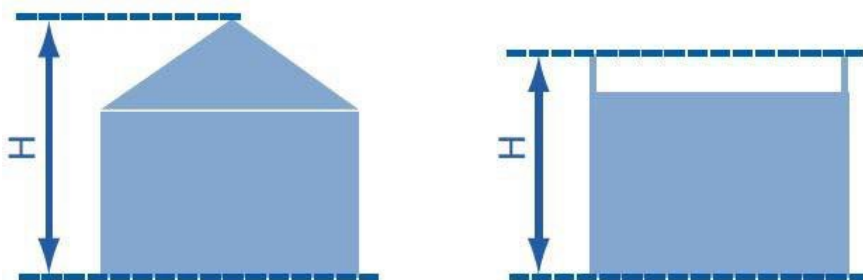
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 80% de l'unité foncière.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations techniques, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 40 mètres pour le bâtiment.

Cette hauteur peut être portée à 45,00 mètres si elle ne concerne que des éléments ponctuels (type cheminée).



Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux équipements publics.

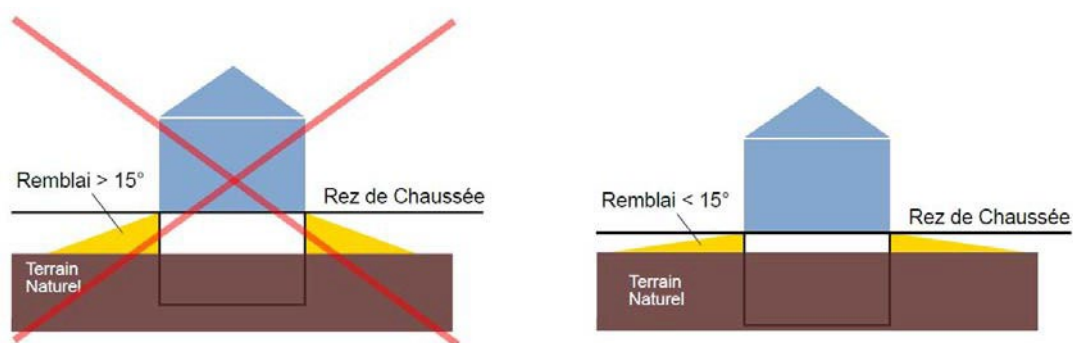
ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.

Toutes les annexes et dépendances doivent présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions sont admises à condition de préserver la transparence hydraulique et de ne pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.



Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.

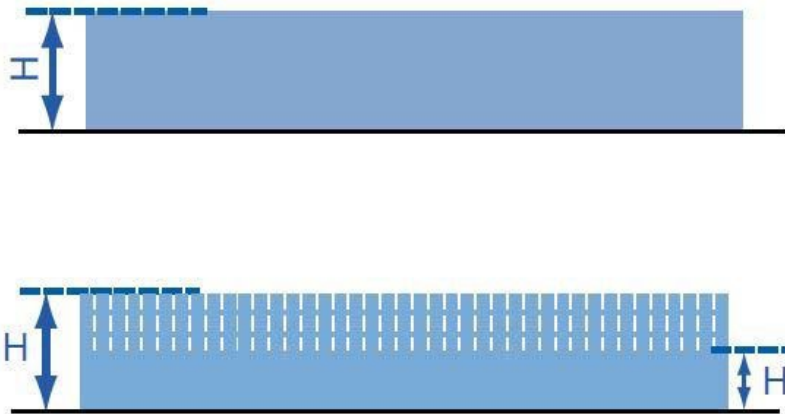
Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (H) limité à 1,80 mètres de hauteur ou d'un dispositif occultant rigide,
- soit d'un muret maçonné (H') d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif occultant rigide, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.
- soit d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur de 3,00 mètres maximum

En limites séparatives, les clôtures pleines doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.



Toitures :

A l'exception des toits-terrasses, les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 35° et 45°. Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

A l'exception des toits-terrasses et des vérandas, les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge, brun...

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

En cas de requalification d'un bâtiment existant, si les règles suivantes ne peuvent pas être respectées, une dérogation est possible à condition que le projet ne réduise pas le nombre de places existantes à la date d'approbation du PLU.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, TERTIAIRE, SERVICES A LA PERSONNE, ACTIVITES MEDICALES ET PARA-MEDICALES, COMMERCE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'INDUSTRIE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT

Hôtels :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 3 places + 1 place par chambre.

Maison de retraite – établissements spécialisés :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place pour 3 chambres.

POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Restaurants :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la construction.

Autres commerces :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de :

- 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente,
- 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction doivent être aménagés en espaces verts. Les stationnements non imperméabilisés peuvent être comptabilisés dans le pourcentage d'espaces verts.

Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige dont le nombre total d'arbres doit correspondre à au moins un arbre pour six places de stationnement.

Il est imposé d'implanter des écrans végétaux en limite des zones voisines.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone UZ est une zone destinée principalement aux activités commerciales et de service, située entre Chantereigne et le centre commercial.

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE UZ 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les habitations,
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs ,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs (mobile-homes),
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille, de gravats,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les dancings et boîtes de nuit,
- Les parcs d'attractions,
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés,
- Les étangs,
- Les éoliennes.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article R. 151-34,1° du Code de l'Urbanisme (zone de remontées de nappes), les sous-sols sont interdits.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à destination d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des établissements autorisés et intégrées au bâtiment d'activités.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

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 les fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

L'emprise minimale est fixée à 4,00 mètres.

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier **une ou deux** voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 12,00 mètres.

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 12,00 mètres

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée. Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.
- Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.
- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.
- En cas de non-conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité desdits rejets.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées n'est admis.

Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité - téléphone - réseaux câblés – autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone doivent être encastrés discrètement dans la façade.

L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux équipements publics.

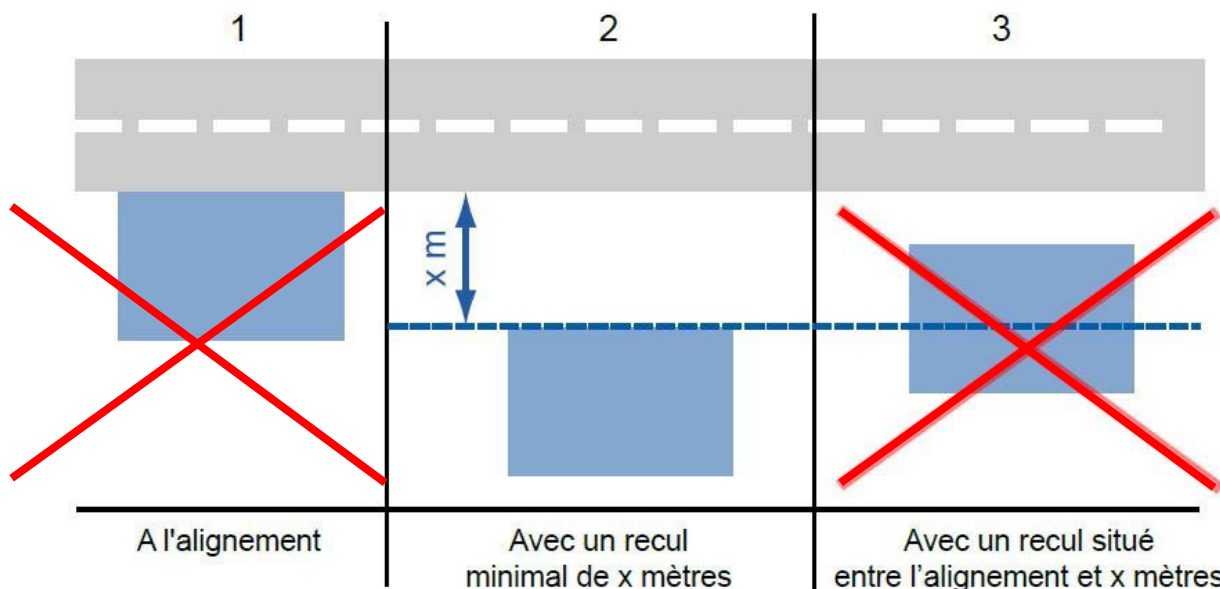
ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 5,00 mètres des limites d'emprise des voies publiques ou privées,
- 15,00 mètres de l'emprise de la Rocade Ouest (limite de la bande roulante),

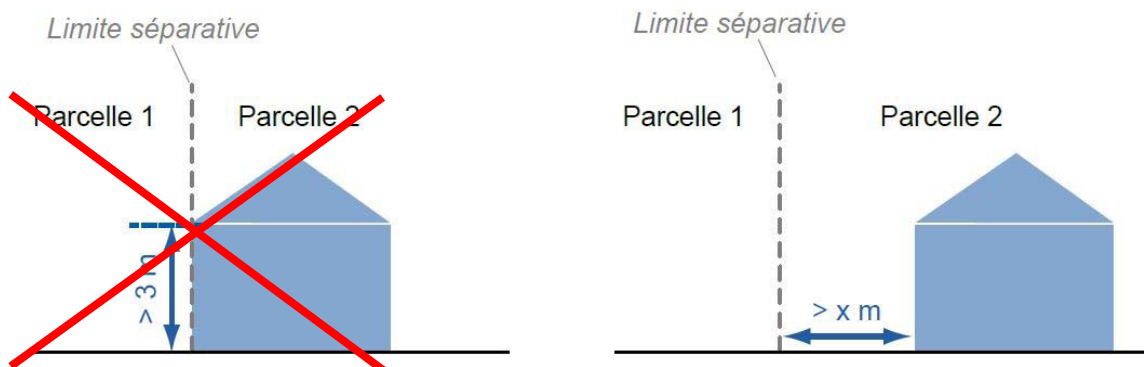


Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux équipements publics.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 4,00 mètres des limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives, moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.).



Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux équipements publics.

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

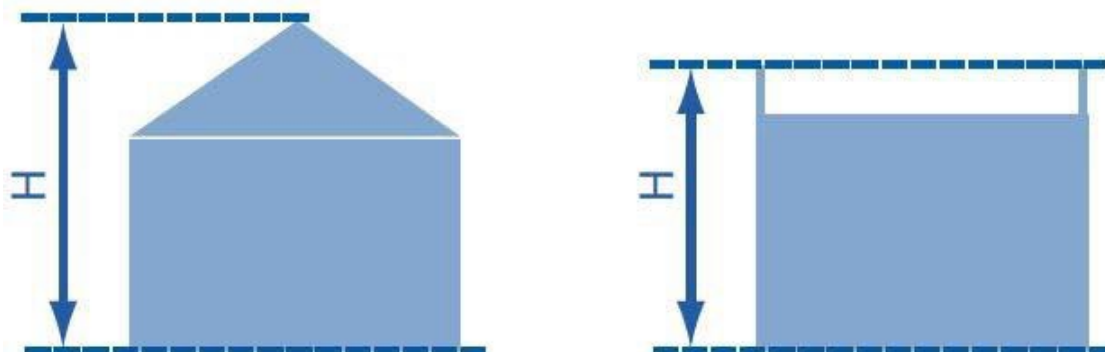
Les constructions non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'empreinte au sol est limitée à 70% de l'unité foncière.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 15,00 mètres.



Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux équipements publics.

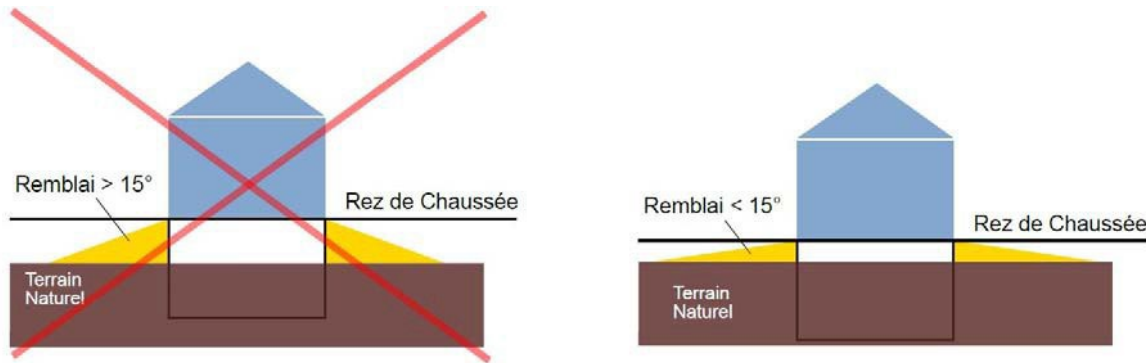
ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.

Toutes les annexes et dépendances doivent présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions sont admises à condition de préserver la transparence hydraulique et de ne pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.



Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.

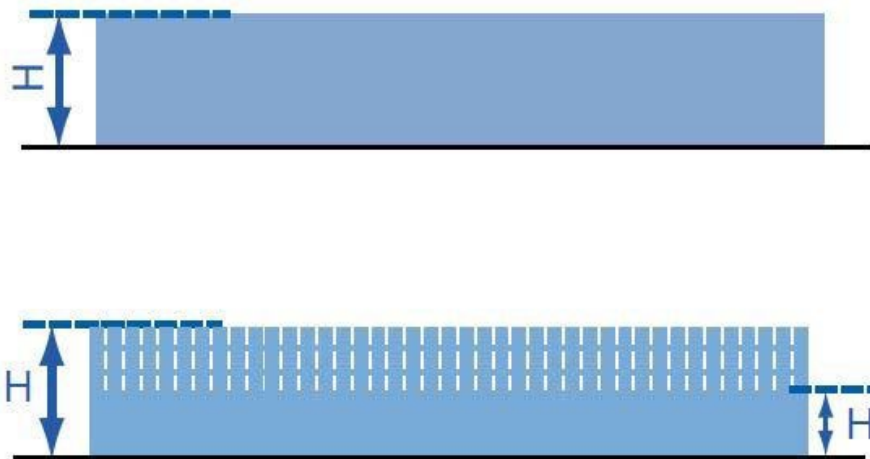
Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (H) limité à 1,80 mètres de hauteur ou d'un dispositif occultant rigide,
- soit d'un muret maçonné (H') d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif occultant rigide, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.
- soit d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur de 3,00 mètres maximum

En limites séparatives, les clôtures pleines doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.



Toitures :

A l'exception des toits-terrasses, les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 25° et 45°. Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, TERTIAIRE, SERVICES A LA PERSONNE, ACTIVITES MEDICALES ET PARA-MEDICALES, COMMERCES

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Restaurants

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la construction.

Autres commerces

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de :

- 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente,
- quatre places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT

Hôtels

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 3 places + une place par chambre

Maison de retraite – établissements spécialisés

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place pour 3 chambres

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction doivent être aménagés en espaces verts. Les stationnements non imperméabilisés peuvent être comptabilisés dans le pourcentage d'espaces verts.

Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige dont le nombre total d'arbres doit correspondre à au moins un arbre pour six places de stationnement.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

La zone 1 AU est une zone d'urbanisation future destinée à être urbanisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement cohérent. Elle présente une vocation principale d'habitat, mais peut également accueillir des commerces et services de proximité compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs ,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs (mobile-homes),
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille, de gravats,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception des blanchisseries et activités médicales,
- Les dancings et boîtes de nuit,
- Les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les hangars,
- Les constructions destinées à une activité commerciale dont la surface est supérieure à 500 m²,
- Les parcs d'attractions,
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés,
- Les étangs,
- Les éoliennes.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article R. 151-34,1° du Code de l'Urbanisme (zone de remontées de nappes), les sous-sols sont interdits.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles),
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Les constructions et installations destinées à recevoir une activité artisanale, commerciale ou industrielle sont admises à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter :

- soit un local destiné aux conteneurs nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, soit des conteneurs enterrés ou semi-enterrés,
- et un local destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes.

La réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition qu'un espace commun destiné aux conteneurs nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères soit prévu, ainsi qu'un espace équipé (points d'ancrages) destiné au stationnement des vélos et deux-roues.

Les entrepôts sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale implantée sur le même terrain et que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m².

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Le stationnement d'une caravane au maximum est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

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 les fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

Le passage conduisant à deux logements maximum ou à une activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres. Au-delà de deux logements, les règles des voies s'appliquent.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne (circulation, cadre de vie,...) peut être interdit.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier **une ou deux** voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- **avoir une emprise minimale de :**
 - **10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes) pour les voies en double sens,**
 - **4,50 mètres (dont 3,00 mètres de bande de roulement et 1,50 mètre destiné aux circulations piétonnes) pour les voies en sens unique.**

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes).

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée. Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres,
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures,
- **ne pas desservir plus de 6 logements.**

Les voies de desserte interne :

Ces voies, non ouvertes à la circulation publique, permettent de desservir, à partir d'une voie publique, des logements réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les lots d'une telle opération doivent, de préférence, prendre accès sur celle-ci.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.
- Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.
- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.
- En cas de non-conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité desdits rejets.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées n'est admis.

Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité - téléphone - réseaux câblés – autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone doivent être encastrés discrètement dans la façade.

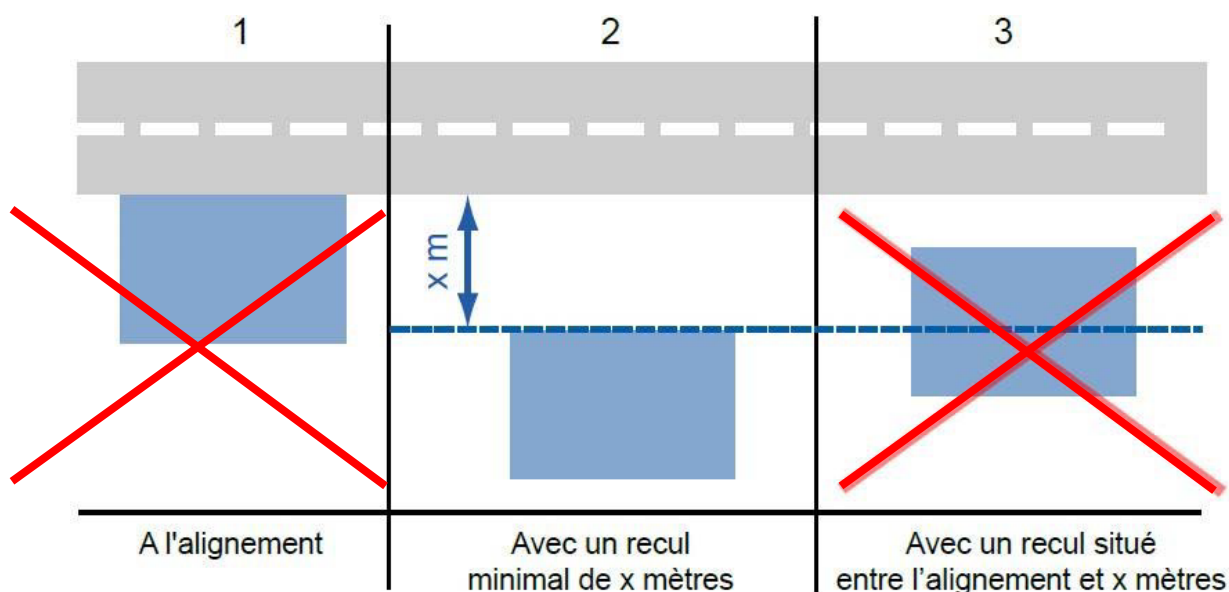
L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux équipements publics.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 4,00 mètres par rapport à la voie publique.



Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions définies ci-dessus ne doivent être exigées que par rapport à une seule des voies. Si une des voies présentait un alignement du bâti, la limite sur laquelle doit être implantée la construction doit être celle jouxtant l'alignement bâti déjà existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

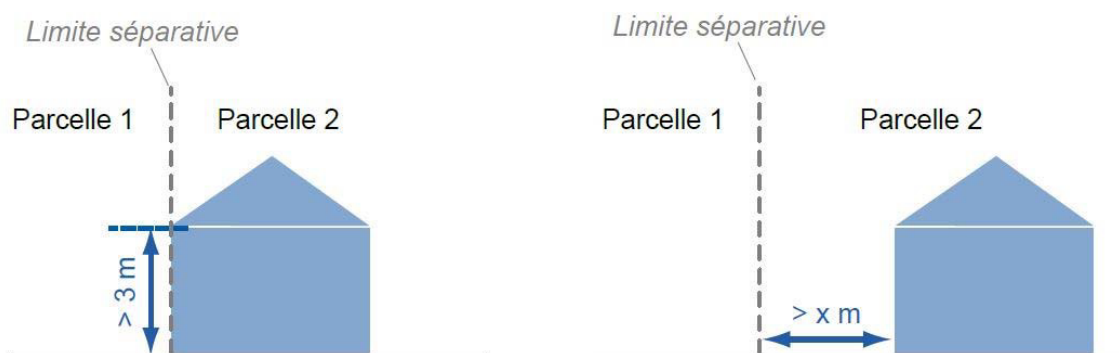
Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.



Lorsque les constructions sont implantées en limites séparatives, leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'à l'acrotère du toit terrasse doit être au maximum de 3,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pointes de pignons et cheminées). Cette disposition ne s'applique pas en cas de constructions mitoyennes.

Les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges de tous les cours d'eau à l'air libre ou busés, fossés et plans d'eau.

Lors de la construction d'une piscine, le bassin sera implanté à au moins 2,00 mètres de toute limite séparative ou de l'emprise publique.

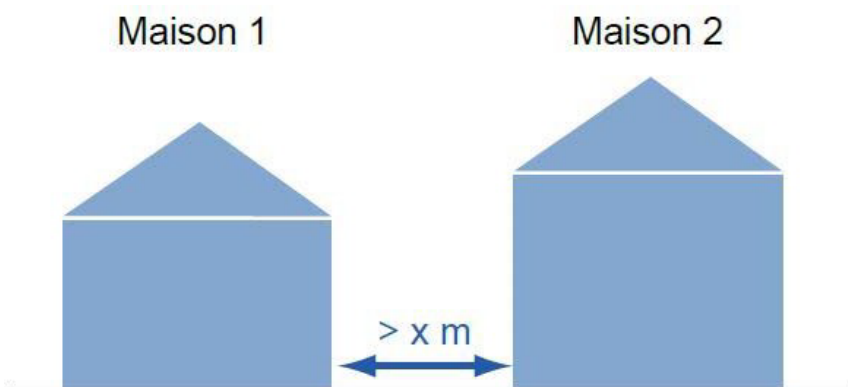
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

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

Les constructions d'habitation non contigües doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 8,00 mètres.

Cette distance peut être réduite à 4,00 mètres si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures.



La hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse. Lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe, etc.), l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent avoir une hauteur maximale de 10,00 mètres mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est réduite à 7,00 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

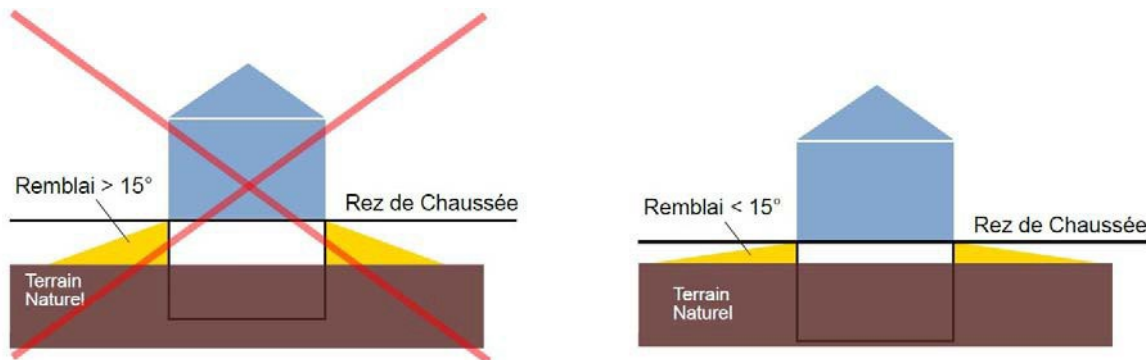
ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.

Toutes les annexes et dépendances doivent présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions sont admises à condition de préserver la transparence hydraulique et de ne pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.



Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.

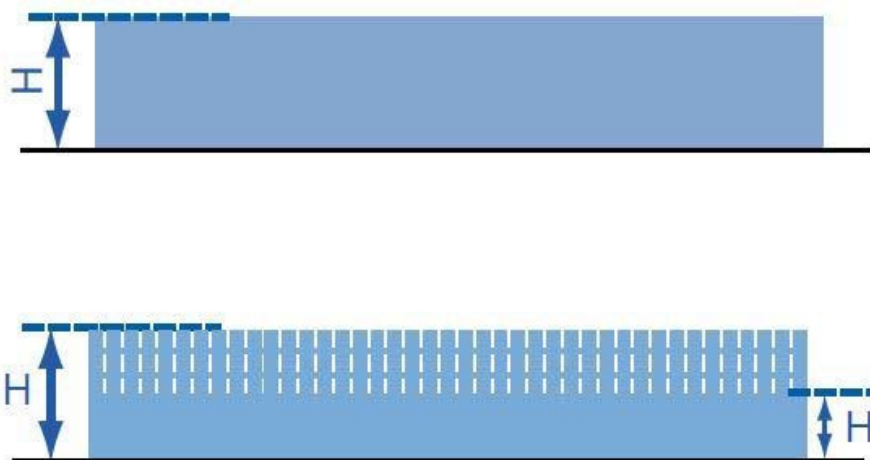
Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (H) limité à 1,80 mètres de hauteur ou d'un dispositif occultant rigide,
- soit d'un muret maçonné (H') d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif occultant rigide, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.

En limites séparatives, les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.



Toitures :

A l'exception des toits-terrasses, les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 35° et 45°. Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

A l'exception des toits-terrasses et des vérandas, les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge, brun...

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En cas de requalification d'un bâtiment existant et d'impossibilité technique, il peut être dérogé aux règles suivantes. L'impossibilité technique est considérée quand la construction est implantée à l'alignement et de part et d'autre des limites séparatives ou dans une configuration ne permettant pas d'accéder à l'arrière des parcelles.

En cas de requalification de logements financés par l'Etat, il peut être dérogé aux règles suivantes. La même dérogation s'applique aux activités en pied d'immeuble.

L'ensemble de ces deux dérogations s'entend à concurrence de 2 places.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE – FOYERS-LOGEMENTS – RESIDENCES SENIORS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement :

- par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
- par logement

La possibilité permettant le plus de place doit être retenue.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, TERTIAIRE, SERVICES A LA PERSONNE, ACTIVITES MEDICALES ET PARA-MEDICALES, COMMERCES

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'INDUSTRIE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT

Hôtels :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 3 places + une place par chambre.

Maison de retraite – établissements spécialisés :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place pour 3 chambres.

POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Restaurants :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la construction.

Autres commerces :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de :

- 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente,
- 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.

POUR LES SALLES DE SPECTACLES ET DE REUNIONS, LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS, CULTURELS ET CULTUELS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour cinq personnes calculées sur la capacité d'accueil.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Pour les établissements du 1^{er} degré : 2 places de stationnement par classe.

Pour les établissements du 2^{ème} degré : 3 places de stationnement par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur et établissements d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Cet article ne s'applique pas au changement de destination ne créant pas de nouveaux besoins.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

20 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction doivent être aménagés en espaces verts. Les stationnements non imperméabilisés peuvent être comptabilisés dans le pourcentage d'espaces verts.

Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige dont le nombre total d'arbres doit correspondre à au moins un arbre pour six places de stationnement.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas règlementé.

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les projets de construction d'immeubles ou de rénovation d'immeubles, une paroi collective doit être prévue.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUG

La zone 1 AUG, située à Fouchy, est une zone d'urbanisation future destinée à être urbanisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement cohérent. Elle présente une vocation principale d'habitat, mais peut également accueillir des commerces et services de proximité compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs ,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs (mobile-homes),
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille, de gravats,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception des blanchisseries et activités médicales,
- Les dancings et boîtes de nuit,
- Les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les entrepôts et hangars,
- Les constructions destinées à une activité commerciale dont la surface est supérieure à 500 m²,
- Les parcs d'attractions,
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés,
- Les étangs,
- Les éoliennes.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article R. 151-34,1° du Code de l'Urbanisme (zone de remontées de nappes), les sous-sols sont interdits.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles),

- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Les constructions et installations destinées à recevoir une activité artisanale, commerciale ou industrielle sont admises à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter :

- soit un local destiné aux conteneurs nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, soit des conteneurs enterrés ou semi-enterrés,
- et un local destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes.

La réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition qu'un espace commun destiné aux conteneurs nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères soit prévu, ainsi qu'un espace équipé (points d'ancrages) destiné au stationnement des vélos et deux-roues.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Le stationnement d'une caravane au maximum est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE3 : ACCES ET VOIRIE

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 les fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

Le passage conduisant à deux logements maximum ou à une activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres. Au-delà de deux logements, les règles des voies s'appliquent.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne (circulation, cadre de vie,...) peut être interdit.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier une ou deux voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de :

- 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes) pour les voies en double sens,
- 4,50 mètres (dont 3,00 mètres de bande de roulement et 1,50 mètre destiné aux circulations piétonnes) pour les voies en sens unique.

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes).

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée. Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures
- ne pas desservir plus de 6 logements.

Les voies de desserte interne :

Ces voies, non ouvertes à la circulation publique, permettent de desservir, à partir d'une voie publique, des logements réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les lots d'une telle opération doivent, de préférence, prendre accès sur celle-ci.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.
- Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.
- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.
- En cas de non-conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité desdits rejets.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées n'est admis.

Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité - téléphone - réseaux câblés – autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone doivent être encastrés discrètement dans la façade.

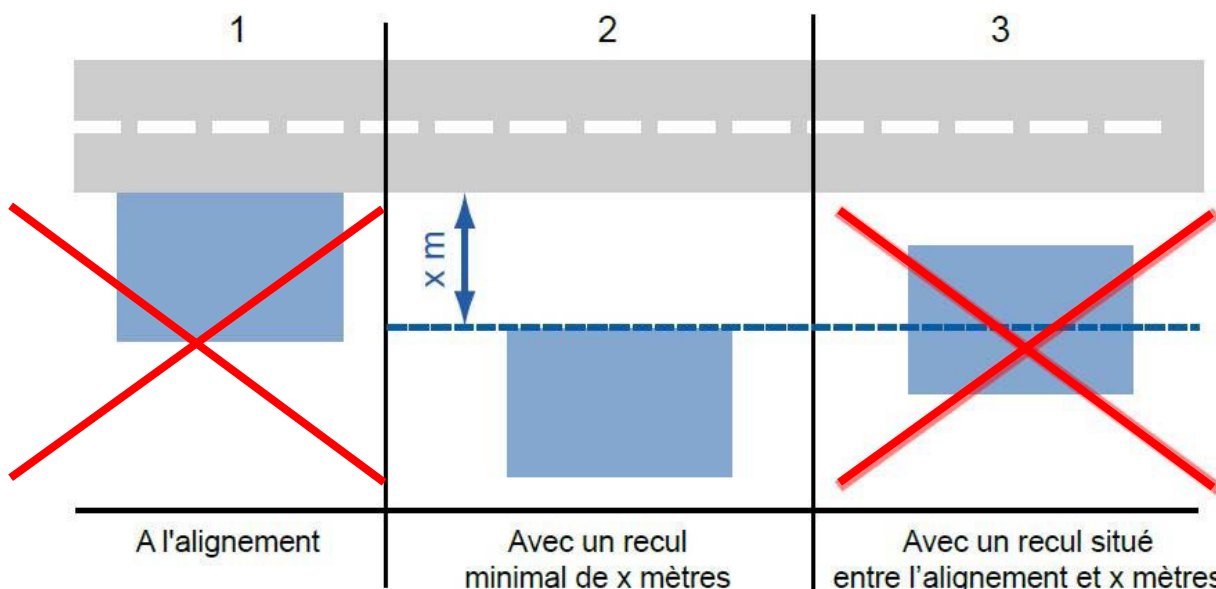
L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux équipements publics.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 4,00 mètres par rapport à la voie publique.



Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions définies ci-dessus ne doivent être exigées que par rapport à une seule des voies. Si une des voies présentait un alignement du bâti, la limite sur laquelle doit être implantée la construction doit être celle jouxtant l'alignement bâti déjà existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

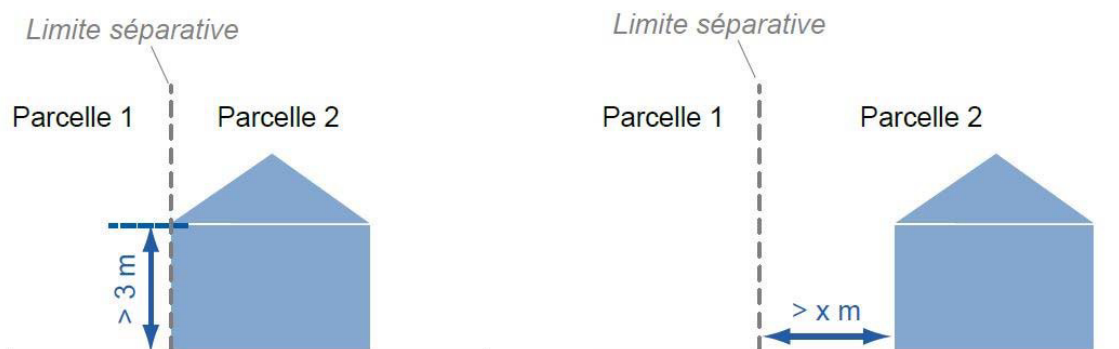
Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

Lorsque les constructions sont implantées en limites séparatives, leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut doit être inférieure à 3,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pointes de pignons et cheminées). Cette disposition ne s'applique pas en cas de constructions mitoyennes.



Les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges de tous les cours d'eau à l'air libre ou busés, fossés et plans d'eau.

Lors de la construction d'une piscine, le bassin sera implanté à au moins 2,00 mètres de toute limite séparative ou de l'emprise publique.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

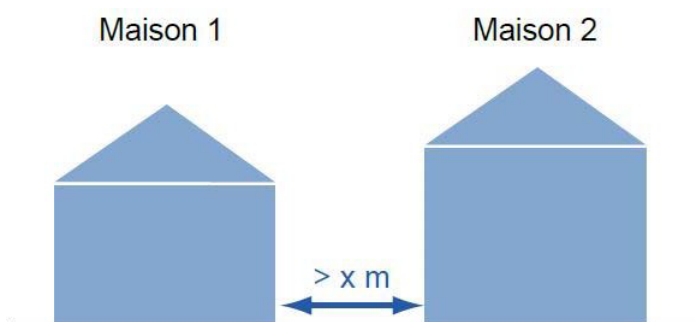
Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

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

Les constructions d'habitation non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 8,00 mètres.

Cette distance peut être réduite à 4,00 mètres si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures.

Cette règle ne s'applique pas si la construction est une construction annexe (garage, abri de jardin, carport,...) dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, n'excède pas 3,00 mètres.



La hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse. Lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe, etc.), l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements publics.

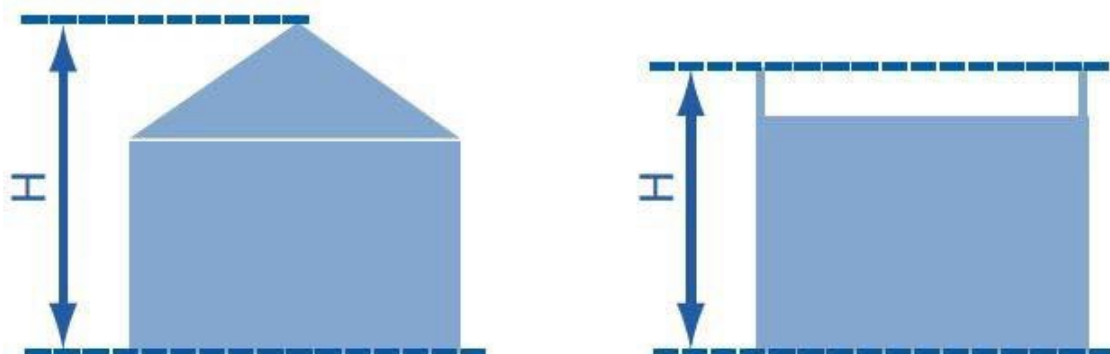
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30%.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent avoir une hauteur maximale de 10,00 mètres mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est réduite à 7,00 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse.



Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

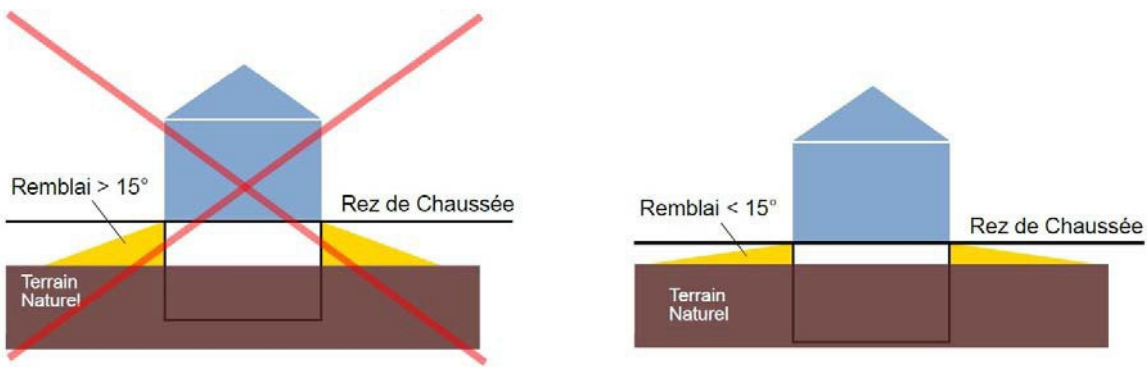
ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.

Toutes les annexes et dépendances doivent présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions sont admises à condition de préserver la transparence hydraulique et de ne pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.



Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.

Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

Clôtures :

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (H) limité à 1,80 mètres de hauteur ou d'un dispositif occultant rigide,
- soit d'un muret maçonné (H') d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif occultant rigide, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.

En limites séparatives, les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.



Toitures :

A l'exception des toits-terrasses, les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 35° et 45°. Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

A l'exception des toits-terrasses et des vérandas, les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge, brun...

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

En cas de requalification d'un bâtiment existant, si les règles suivantes ne peuvent pas être respectées, une dérogation est possible à condition que le projet ne réduise pas le nombre de places existantes à la date d'approbation du PLU.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE – FOYERS – LOGEMENTS– RESIDENCES SENIORS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement :

- par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
- par logement

La possibilité permettant le plus de place doit être retenue.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, TERTIAIRE, SERVICES A LA PERSONNE, ACTIVITES MEDICALES ET PARA-MEDICALES, COMMERCES

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'INDUSTRIE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT

Hôtels :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 3 places + une place par chambre

Maison de retraite – établissements spécialisés :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place pour 3 chambres

POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Restaurants :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la construction.

Autres commerces :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de :

- 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente,
- 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.

POUR LES SALLES DE SPECTACLES ET DE REUNIONS, LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS, CULTURELS ET CULTUELS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour cinq personnes calculées sur la capacité d'accueil.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Pour les établissements du 1^{er} degré : 2 places de stationnement par classe.

Pour les établissements du 2^{ème} degré : 3 places de stationnement par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur et établissements d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Cet article ne s'applique pas au changement de destination ne créant pas de nouveaux besoins.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

20 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction doivent être aménagés en espaces verts. Les stationnements non imperméabilisés peuvent être comptabilisés dans le pourcentage d'espaces verts.

Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige dont le nombre total d'arbres doit correspondre à au moins un arbre pour six places de stationnement.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les projets de construction d'immeubles ou de rénovation d'immeubles, une parabole collective doit être prévue.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUH

La zone 1AUH est une zone d'urbanisation future, située dans le périmètre de protection du monument historique, destinée à être urbanisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement cohérent. Elle présente une vocation principale d'habitat, mais peut également accueillir des commerces et services de proximité compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs ,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs (mobile-homes),
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille, de gravats,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception des blanchisseries et activités médicales,
- Les dancings et boîtes de nuit,
- Les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les entrepôts et hangars,
- Les constructions destinées à une activité commerciale dont la surface est supérieure à 500 m²,
- Les parcs d'attractions,
- Les constructions et occupations du sol liées à la pratique des sports motorisés et des loisirs motorisés,
- Les étangs,
- Les éoliennes.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article R. 151-34,1° du Code de l'Urbanisme (zone de remontées de nappes), les sous-sols sont interdits.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles),

- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Les constructions et installations destinées à recevoir une activité artisanale, commerciale ou industrielle sont admises à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter :

- soit un local destiné aux conteneurs nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, soit des conteneurs enterrés ou semi-enterrés,
- et un local destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes.

La réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain est autorisée à condition qu'un espace commun destiné aux conteneurs nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères soit prévu, ainsi qu'un espace équipé (points d'ancrages) destiné au stationnement des vélos et deux-roues.

Les entrepôts sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale implantée sur le même terrain et que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m².

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

Le stationnement d'une caravane au maximum est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE : ACCES ET VOIRIE

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 les fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

Le passage conduisant à deux logements maximum ou à une activité doit être en tout point au moins égal à 4,00 mètres. Au-delà de deux logements, les règles des voies s'appliquent.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle(s) de ces voies, qui peut présenter une gêne (circulation, cadre de vie,...) peut être interdit.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier **une ou deux** voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,

- **avoir une emprise minimale de :**
 - **10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes) pour les voies en double sens,**
 - **4,50 mètres (dont 3,00 mètres de bande de roulement et 1,50 mètre destiné aux circulations piétonnes) pour les voies en sens unique.**

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes).

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée. Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures
- ne pas desservir plus de 6 logements.

Les voies de desserte interne :

Ces voies, non ouvertes à la circulation publique, permettent de desservir, à partir d'une voie publique, des logements réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les lots d'une telle opération doivent, de préférence, prendre accès sur celle-ci.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.
- Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.
- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.
- En cas de non-conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité desdits rejets.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées n'est admis.

Protection contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité - téléphone - réseaux câblés – autres réseaux

Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone doivent être encastrés discrètement dans la façade.

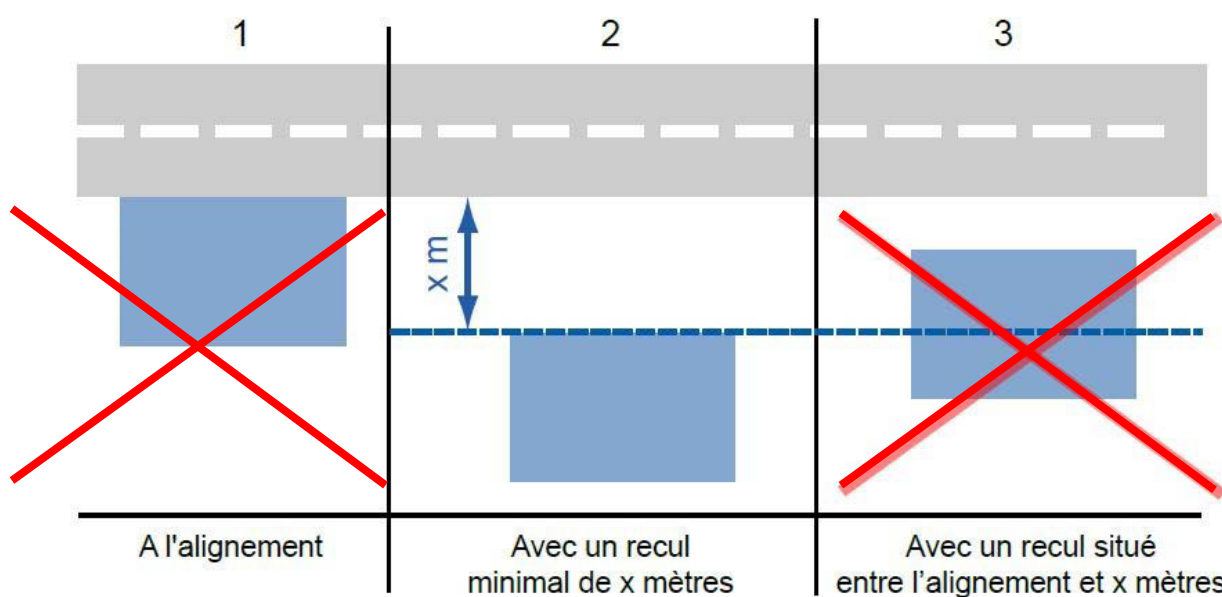
L'ensemble des règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux équipements publics.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée soit avec un recul minimal de 4,00 mètres par rapport à la voie publique.



Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions définies ci-dessus ne doivent être exigées que par rapport à une seule des voies. Si une des voies présentait un alignement du bâti, la limite sur laquelle doit être implantée la construction doit être celle jouxtant l'alignement bâti déjà existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

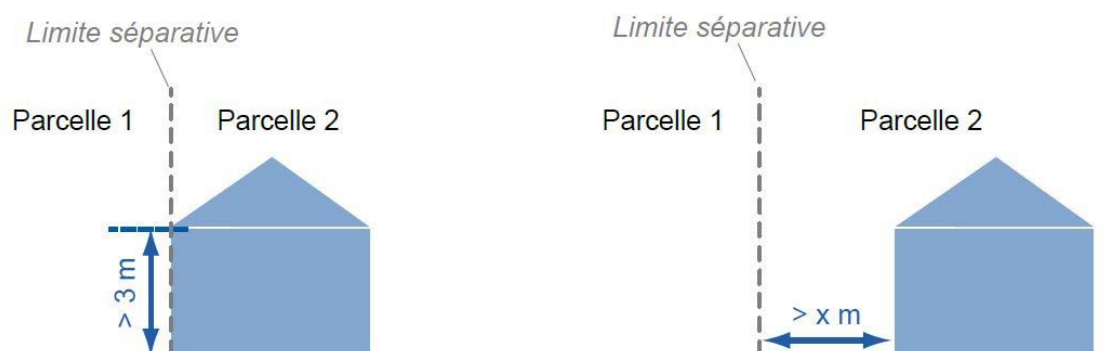
Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

Lorsque les constructions sont implantées en limites séparatives, leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'à l'acrotère du toit terrasse doit être au maximum de 3,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pointes de pignons et cheminées). Cette disposition ne s'applique pas en cas de constructions mitoyennes.



Les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges de tous les cours d'eau à l'air libre ou busés, fossés et plans d'eau.

Lors de la construction d'une piscine, le bassin sera implanté à au moins 2,00 mètres de toute limite séparative ou de l'emprise publique.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

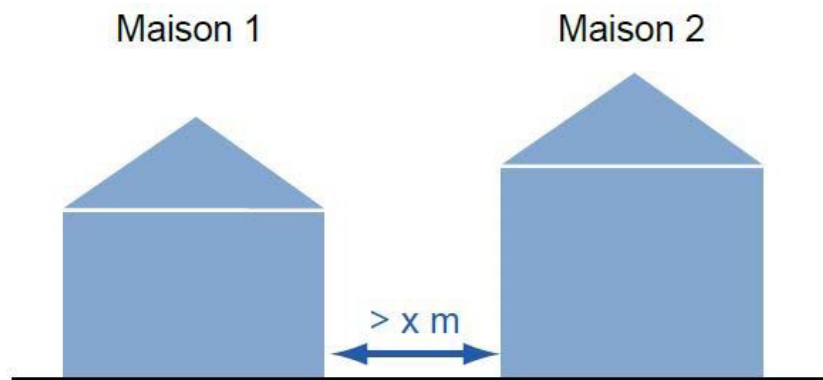
Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

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

Les constructions d'habitation non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, cette distance ne pouvant être inférieure à 8,00 mètres.

Cette distance peut être réduite à 4,00 mètres si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures.

Cette règle ne s'applique pas si la construction est une construction annexe (garage, abri de jardin, carport,...) dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, n'excède pas 3,00 mètres.



La hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse. Lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle ou contemporaine (lucarne, petite croupe, etc.), l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

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, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements publics.

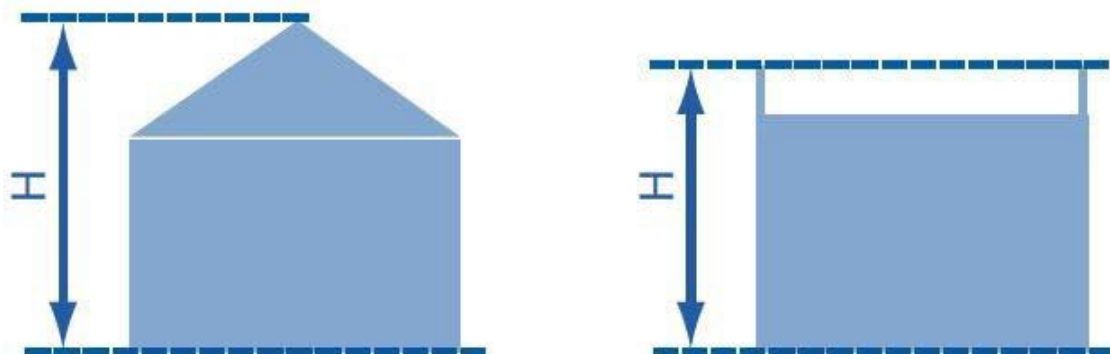
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent avoir une hauteur maximale de 10,00 mètres mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est réduite à 7,00 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse.



Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

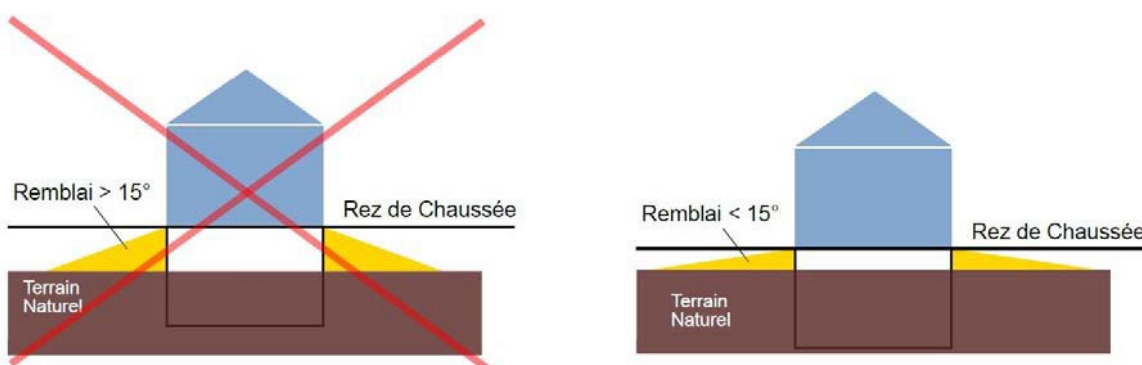
ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés. Le blanc pur est interdit. La palette de couleur doit être entre blanc cassé et le gris.

Toutes les annexes et dépendances doivent présenter une unité d'aspect avec la construction principale.

Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions sont admises à condition de préserver la transparence hydraulique et de ne pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.



Les volets roulants doivent être implantés sans coffre apparent et présenter une teinte sombre.

Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.

Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

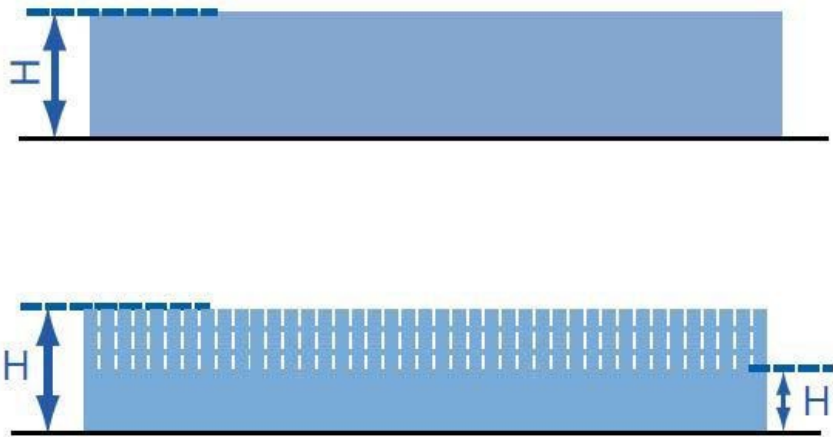
Clôtures :

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein (H) limité à 1,80 mètres de hauteur ou d'un dispositif occultant rigide
- soit d'un muret maçonné (H') d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive ou d'un dispositif occultant rigide, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.

En limites séparatives, les clôtures pleines ou non doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

Les grillages rigides et les claustras sont interdits.



Toitures :

A l'exception des toits-terrasses, les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 35° et 45°. Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

A l'exception des toits-terrasses et des vérandas, les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge, brun...

Les capteurs solaires devront être implantés afin d'éviter toute nuisance (brillance, éblouissement). Par conséquent, les matériaux devront être mats ou présentés un traitement anti-reflet/éblouissement.

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE – FOYERS – LOGEMENTS– RESIDENCES SENIORS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement :

- par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
- par logement

La possibilité permettant le plus de place doit être retenue.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, TERTIAIRE, SERVICES A LA PERSONNE, ACTIVITES MEDICALES ET PARA-MEDICALES, COMMERCES

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'INDUSTRIE

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT

Hôtels :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de 3 places + une place par chambre.

Maison de retraite – établissements spécialisés :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place pour 3 chambres.

POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Restaurants :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la construction.

Autres commerces :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum de :

- 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente,
- 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de la construction en cas d'établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.

POUR LES SALLES DE SPECTACLES ET DE REUNIONS, LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS, CULTURELS ET CULTUELS

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement pour cinq personnes calculées sur la capacité d'accueil.

POUR LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Pour les établissements du 1^{er} degré : 2 places de stationnement par classe.

Pour les établissements du 2^{ème} degré : 3 places de stationnement par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur et établissements d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Cet article ne s'applique pas au changement de destination ne créant pas de nouveaux besoins.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

20 % au minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction doivent être aménagés en espaces verts. Les stationnements non imperméabilisés peuvent être comptabilisés dans le pourcentage d'espaces verts.

Les aires de stationnement doivent disposer d'un aménagement végétal planté d'arbres à haute tige dont le nombre total d'arbres doit correspondre à au moins un arbre pour six places de stationnement.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les projets de construction d'immeubles ou de rénovation d'immeubles, une paroi collective doit être prévue.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

La zone 2 AU est une zone d'urbanisation future à long terme insuffisamment équipée. L'urbanisation immédiate est interdite dans les conditions du présent règlement. L'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou révision du PLU.

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute construction est interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements publics.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique,
- soit à 5,00 mètres au moins de la limite d'emprise du domaine public.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être édifiée :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance d'au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas règlementé

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUH

La zone 2AUH est une zone d'urbanisation future à long terme insuffisamment équipée, située dans le périmètre du monument historique.

L'urbanisation immédiate est interdite dans les conditions du présent règlement. L'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou révision du PLU.

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute construction est interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements publics.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique,
- soit à 5,00 mètres au moins de la limite d'emprise du domaine public.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être édifiée, soit en limites séparatives, soit à une distance d'au moins 4,00 mètres des limites séparatives.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas règlementé

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

La zone A est une zone économiquement productive, à protéger en raison de la richesse de son sol favorable à l'agriculture.

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions de toute nature qui ne sont pas liées aux activités agricoles,
- Les opérations d'aménagement d'ensemble,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les installations et travaux divers sauf ceux nécessaires à la réalisation des équipements et travaux en lien direct avec l'activité agricole,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille, de gravats,
- Les carrières,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les défrichements dans les espaces boisés classés.

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

Les constructions destinées :

- à l'habitation et leurs annexes et dépendances nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que l'activité sur le site justifie la présence permanente de l'exploitant ou du personnel, et que la localisation soit strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole. Ces constructions doivent être autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone,
- à l'agrotourisme ou au commerce à condition d'être le prolongement de l'exploitation agricole et d'en demeurer l'accessoire.

Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

Les changements d'usage des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de la compatibilité du changement d'usage avec l'activité agricole ; et d'être dans le prolongement de l'acte de production agricole, ayant pour support l'exploitation agricole et en demeurant l'accessoire.

Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux équipements publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les élevages soumis au Règlement Sanitaire Départemental à condition d'être implantés à plus de 500 mètres des zones U.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

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 les 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 de tous les services publics.

Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80,00 mètres de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3,00 mètres en retrait de la limite de la voie.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, s'il existe. Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

A défaut de desserte par le réseau public, l'alimentation par puits ou forage est admise, sous réserve du respect des règlements en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : L'assainissement individuel est admis et doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

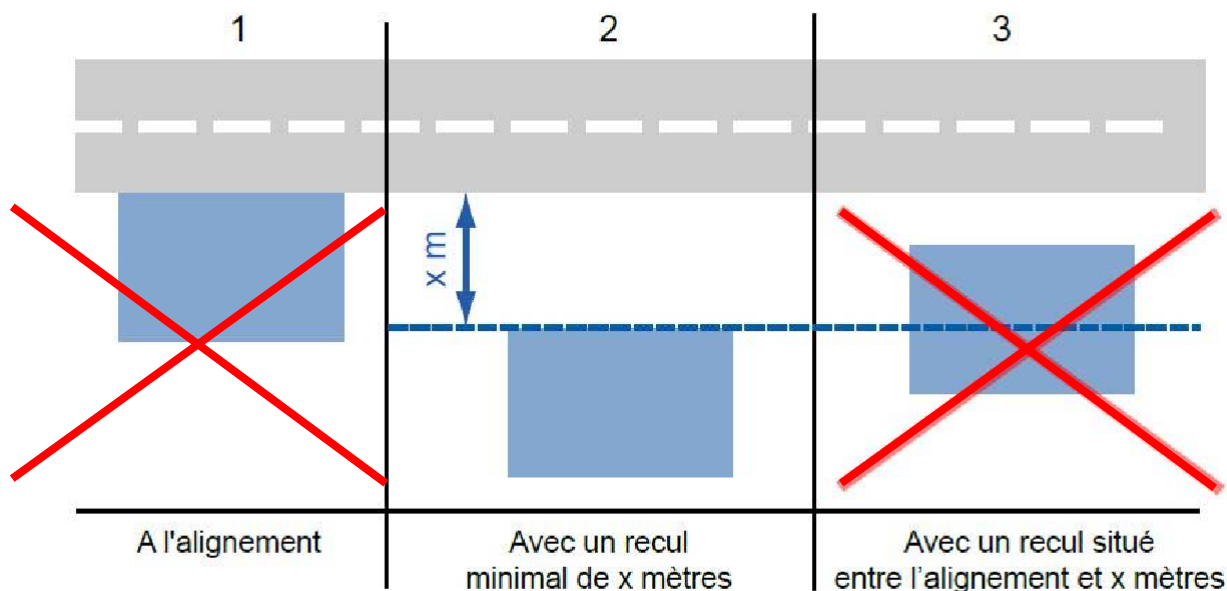
- Les eaux pluviales doivent être traitées si besoin avant leur rejet dans le milieu naturel.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 15,00 mètres de l'axe des voies

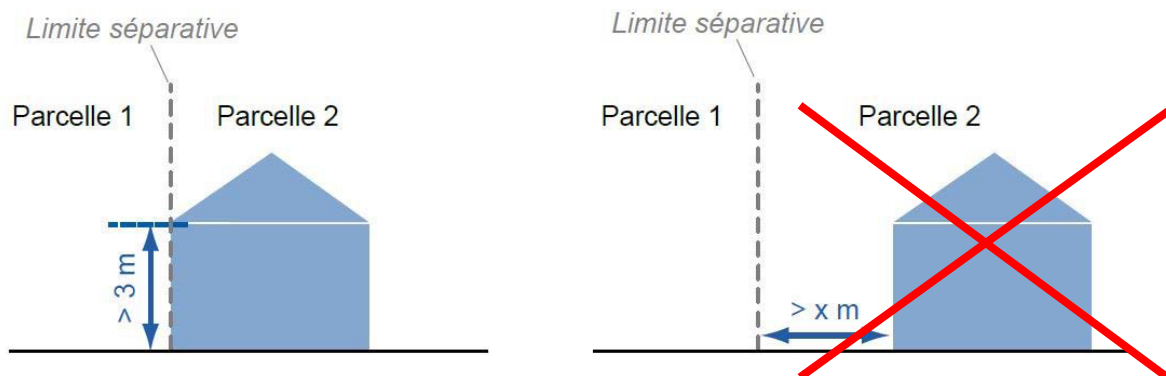


Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux installations des services publics de secours et d'exploitation,
- aux supports d'installations nécessaires aux réseaux,
- aux adaptations, réfections et extensions des constructions existantes dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10,00 mètres.



Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux équipements publics.

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

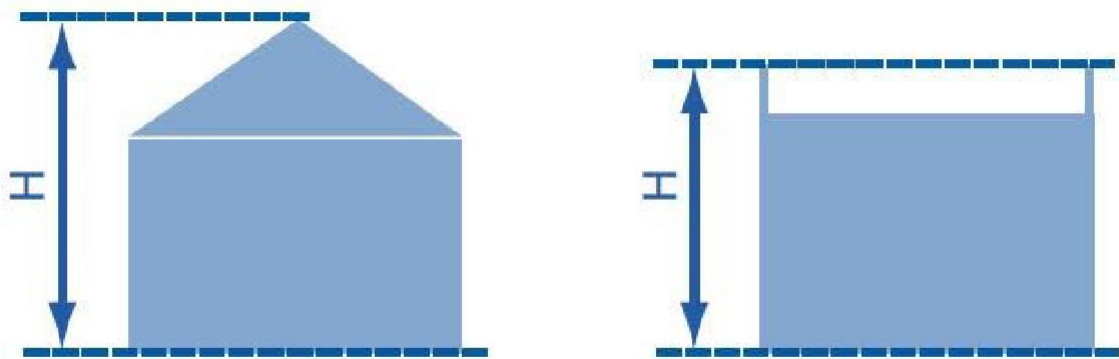
N'est pas règlementé.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des habitations est limitée à 150 m².

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15,00 mètres mesurés du sol naturel au faîtage du toit. Cette hauteur est ramenée à 9,00 mètres pour les habitations.



Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux équipements publics.

ARTICLE11 : ASPECT EXTERIEUR

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

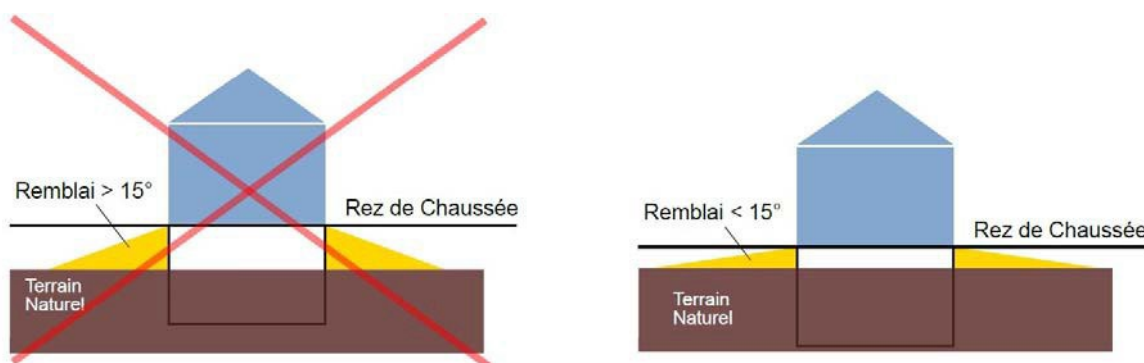
Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit être proche de celles des constructions environnantes et permettre à la construction une bonne insertion dans l'environnement.

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être de préférence comprises dans le volume de la construction principale ou lui être accolées ; dans ce cas, la toiture peut être à un seul pan dont la pente peut être différente de celle des toitures existantes.

Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

Les installations techniques liées à la construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité permettant une bonne insertion dans l'environnement à la construction.

Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15 ° par rapport au terrain naturel.



Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent contribuer à l'esthétique de la construction et s'intégrer dans l'environnement.

Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes et permettre à la construction une bonne insertion dans l'environnement.

Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemples : tuiles canal, lauses,...).

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.

Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.

Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

D'autres dispositions pourront être autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures doivent être constituées de panneaux de treillis soudés de couleur verte doublés ou non de haies vives.

Les clôtures pleines sont interdites. Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, bâches, tôles,...) sont interdits.

La hauteur des clôtures est limitée à 3,00 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers et portails est limitée à 3,20 mètres.

La hauteur des clôtures peut être limitée, y compris pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.

Les portails doivent être sobres et s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition doivent être enduits.

Les sujets dits décoratifs, tels que statues ou autres représentations, présentant un caractère ostentatoire, sont interdits.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres doit être subordonné à une autorisation délivrée par le Maire.

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas règlementé

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages, ainsi qu'en raison de ses ressources en eau.

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols sauf celles mentionnées à l'article N 2 sont interdites ; et notamment les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.

Sont notamment interdit :

- tout ouvrage portant atteinte aux milieux humides, aux milieux forestiers et à leur alimentation.
- toute utilisation du sol allant à l'encontre de la protection des milieux humides et non adaptée à la gestion de ces milieux, et notamment les exhaussements, affouillements, remblais, drainages.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article R. 151-34,1° du Code de l'Urbanisme (zone de remontées de nappes), les sous-sols sont interdits.

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

Les constructions et installations sont admises à condition d'être nécessaires aux équipements publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Tous travaux, aménagements sur des constructions ou des unités foncières identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme à condition d'être précédé d'un accord de la mairie.

Dans le secteur Nh :

- Les habitations, annexes et dépendances à condition d'être liées à une construction existante.

Dans le secteur Nt :

- Les constructions et installations publiques à condition d'être liées à une activité aéronautiques.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

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 les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de tous les services publics.

Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : En l'absence d'un réseau collectif public, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non-collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature du sol.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme au règlement en vigueur.

Eaux pluviales : En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

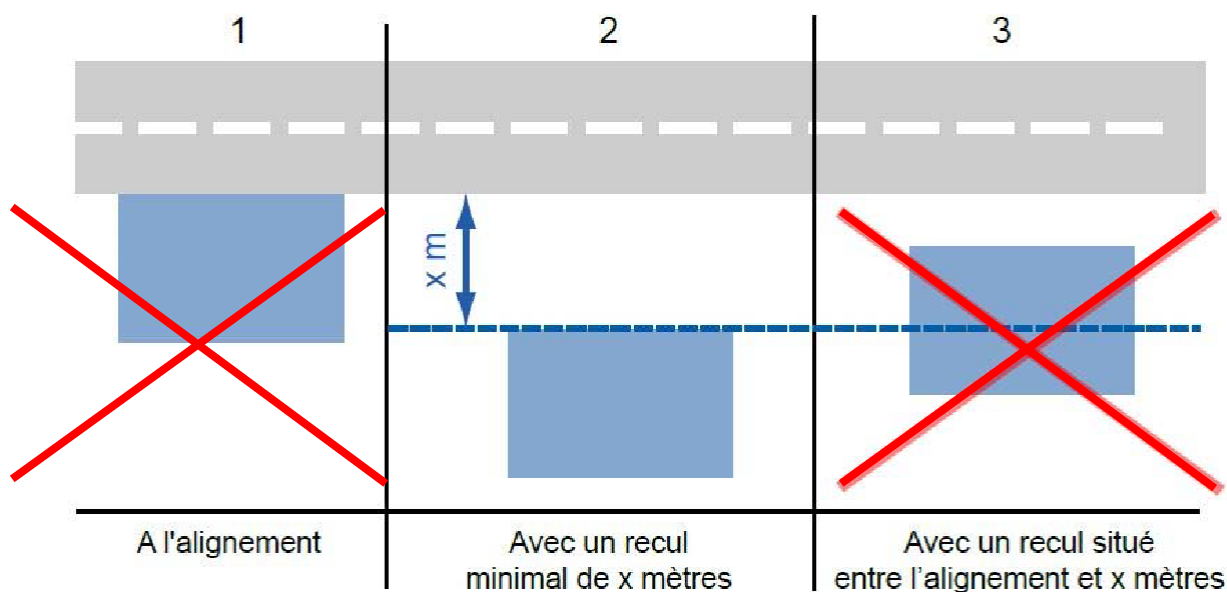
- En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne doit être admis.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 15,00 mètres de l'axe des voies et à 35,00 mètres des axes des voies départementales.

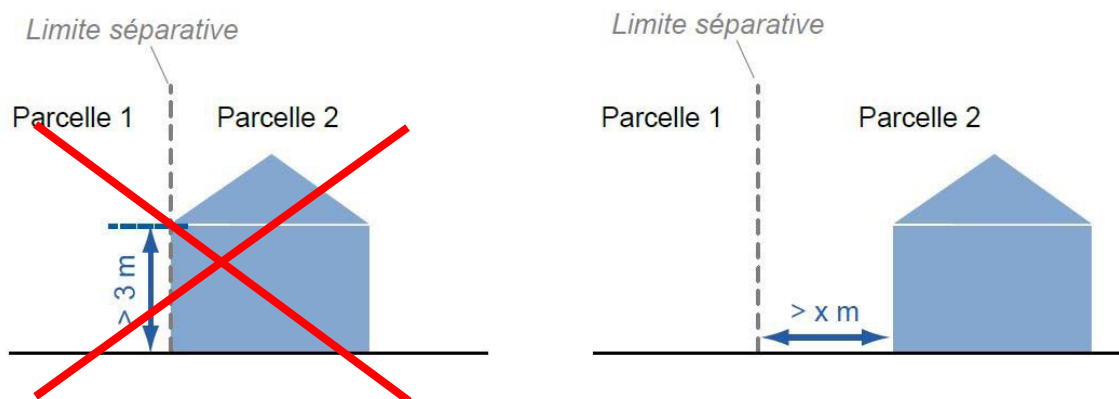


Cet article ne s'applique pas :

- aux équipements publics,
- aux adaptations, réfections et extensions des constructions existantes dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10,00 mètres.



Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux équipements publics.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nh :

Les constructions et installations sont admises à hauteur d'une extension unique de 30% de la surface initiale.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes dans chacun des secteurs.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les mouvements de terre créant une surélévation par rapport au sol de plus de 0,80 mètres sont interdits sauf en cas de contraintes techniques et naturels.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Le ton blanc pur intégral et les matériaux de types brillants sont interdits.

Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

Toiture

La toiture doit présenter 1 ou 2 pans, dont le faîtage est implanté parallèlement à la pente naturelle.

Clôtures

Hormis pour des raisons sécuritaires spécifiques, les clôtures devront garantir en toutes circonstances la circulation des espèces animales sauvages.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres doit être subordonné à une autorisation délivrée par le Maire.

ARTICLE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

ANNEXE : Lexique

Accès : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Alignement : Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, fixée par l'autorité administrative.

Annexe : Bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, abri à vélo,...
- une construction non contiguë à une construction principale.

Constructions contiguës : Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume.

Construction principale : Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Dépendance : Bâtiment annexe d'un bâtiment principal contigu à ce dernier.

Division de propriété : Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

Equipements collectifs : Les équipements collectifs comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, etc...

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Dans le cadre d'une opération de réhabilitation ou de construction d'équipements collectifs (groupes scolaires, équipements sportifs ou culturels), l'emprise au sol occupée par la construction d'auvents ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol totale.

Toutefois, une double condition devra être respectée :

- la surface couverte par le ou les auvents ne pourra être supérieure à 25% de l'emprise au sol existante ;
- l'emprise totale des bâtiments (bâti + auvents) ne pourra pas dépasser 50% de la parcelle.

Extension : Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faitage : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur totale d'une construction : Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre.

La hauteur totale des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Hauteur de façade d'une construction : La hauteur de façade des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, à l'égout de toit ou à l'acrotère d'un toit terrasse.

Implantation des bassins de piscines : Pour les bassins des piscines, la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives aux voies et emprise publique est de 2m.

Limite séparative : Elle est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

1. Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique. Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
2. Les limites de fond de terrain : Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'ilots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Marge de recul ou de retrait sur l'alignement : Retrait, parallèle à l'alignement, imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

Surface de plancher : Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

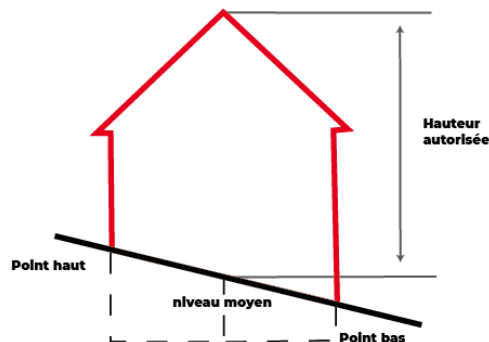
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

~~**Terrain naturel :** Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.~~

Terrain Naturel : Altitude du sol avant tout travaux de terrassement ou de régalinge des terres.

En cas de terrain en pente, la hauteur est définie par la différence d'altitude entre le niveau moyen du terrain naturel (résultant de la différence d'altitude entre les points hauts et bas du terrain naturel au droit d'implantation de la construction) et l'égout, le faîtage ou l'acrotère suivant les cas exposés dans le schéma ci-contre.



Unité foncière : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante.

Voirie : Voie de circulation avec ses dépendances (accotement, fossé...).