



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

4. Règlement

4.1. Règlement écrit

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du **8 décembre 2016**

Le Maire, Monsieur **Gilbert BOUHIER**

Sommaire général

1. Règles communes à l'ensemble des zones	3
2. Les zones urbaines	9
2.1. Zone UA	9
2.2. Zone UB	19
4. La zone agricole	28
5. La zone naturelle	32

ARTICLE 1 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles L. 421-3, R. 421-26 à R. 421-28 du Code de l'urbanisme. Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir ;
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 151-19, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 2 – PRESCRIPTIONS DU PLU**2.1) Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)**

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.



Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan. À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme sont applicables. Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant en veillant notamment à procéder au maintien de l'état boisé et au renouvellement des peuplements parvenus à maturité. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes sont libres dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L 111-1 et suivants du Code Forestier ;
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément à l'article 4 de l'ordonnance n°2005-554 du 26 mai 2005 ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (arrêté du 9 mars 2006)

2.2) Espaces boisés non classés

Le défrichement des bois non classés "espaces boisés classés" est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu

d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).

2.3) Éléments du paysage

Haies à protéger :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.



Patrimoine d'intérêt local :

Le règlement graphique identifie et cartographie les éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout projet de démolition et/ou de transformation (même partielle) devra ainsi être soumis à autorisation (voir ci-après).



Elément du patrimoine à protéger, conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (éléments surfaciques)



Elément du patrimoine à protéger, conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (éléments linéaires)

L'annexe au règlement relative au patrimoine d'intérêt local protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme fixe des recommandations pour chaque élément.

2.4) Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins (ou un trait hachuré pour les chemins) et répertoriés par un numéro de référence.



VOIRIE ET ESPACE PUBLIC

RESERVES PUBLIQUES : emplacements réservés au titre de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, District, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du code de l'urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants et R. 123-10 du Code de l'urbanisme.

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 423-1 du Code de l'urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de

l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété. Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable. Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie de terrain cédé gratuitement.

2.5) Servitudes d'urbanisme figurées au plan

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

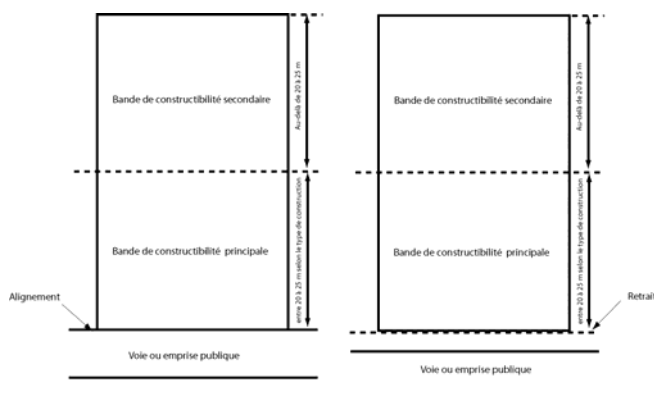


Application de l'article L.151-10
Immeuble signalé

A ce titre, le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.6) Bande de constructibilité principale

La bande de constructibilité principale, dans les zones où elle est instituée, correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies ou les marges de recul. Le terrain non compris dans la bande de constructibilité principale constitue la bande de constructibilité secondaire.



L'application d'une bande de constructibilité principale est déclenchée par :

- les emprises publiques ou voies existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les emprises publiques ou voies nouvelles, à condition qu'elles assurent une liaison entre deux voies existantes distinctes ou qu'elles répondent aux caractéristiques définies à l'article 3 de chaque zone pour les voies nouvelles ;
- les voies internes ou les espaces collectifs (à créer) réalisés dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis valant division (espaces communs en copropriété ou destinés à être incorporés au domaine public communal etc.) ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie ou d'une place en application de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme.

La profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite de voie, de recul ou d'emplacement réservé pour voie ou place.

La profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite :

- de voie ;
- de recul, telle qu'elle est définie à l'article 6 des règlements des différentes zones ;
- d'emplacement réservé pour voie.

2.7) Biodiversité

2.7.1) Les zones humides

Des secteurs identifiés comme **zone humide** sont figurés au plan par une trame spécifique.



L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux dispositions particulières ci-après.

Les constructions, ouvrages ou travaux ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception :

- des travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- des actions d'entretien,
- des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.

ARTICLE 3 – LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, font notamment apparaître les secteurs, où les nécessités de la préservation des ressources naturelles ou de protection contre les nuisances, ainsi que l'existence de risques technologiques ou de risques naturels (tels que inondations, érosion, affaissements, éboulements), justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Sont précisées ci-après les règles particulières s'appliquant aux secteurs ainsi identifiés, nonobstant les dispositions applicables dans chacune des zones.

A) Le risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine (cf. rapport de présentation). Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa :

- ↳ **Les sous-sols seront interdits dans les zones où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1 mètre, puis 1 mètre et 2,5 mètres ;**
- ↳ **Des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées.**
- ↳ **Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.**

La carte « *Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine – Caractérisation de l'aléa par cartographie de l'épaisseur des terrains non saturés par les eaux souterraines en situation de très haute eaux* » versée dans le rapport de présentation constitue un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

B) Le risque lié aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles

La carte d'aléa retrait-gonflement des argiles (cf. rapport de présentation) a pour but de :

- servir de base à des actions préventives dans la commune sur les secteurs de développement de l'urbanisation ou de renouvellement urbain,
- attirer l'attention des constructeurs et maîtres d'ouvrages sur ce risque de retrait-gonflement des argiles dans certains secteurs et sur la nécessité de respecter certaines règles constructives préventives en fonction du degré d'aléa.

Ainsi, des dispositions constructives spécifiques au phénomène de retrait-gonflement des argiles devront être respectées :

- en zone d'aléa fort à moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera confirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques,
- à l'inverse, en zone d'aléa faible et en zone d'aléa moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera infirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques, les projets ne feront pas l'objet de recommandations constructives particulières vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

La demande de permis de construire devra ainsi montrer une compatibilité avec la sécurité publique au sens de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.

C°) Le risque sismique

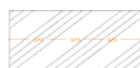
Le décret du 22 octobre 2010 classe la commune de Grentheville en zone de sismicité faible (niveau 2). Les bâtiments, équipements et installations de catégorie III¹ et IV² sont à cet égard soumis aux règles de construction parasismique (eurocode 8).

D° Le risque lié au transport de matières dangereuses

La commune est concernée par le passage d'une canalisation de gaz naturel (cf . annexe du règlement) qui justifie des restrictions de construction ou d'installation, conformément à l'article R123-11b du code de l'urbanisme.

Ainsi, deux bandes d'une largeur de 185 m définies de part et d'autre de la canalisation de gaz naturel sont reportées sur les règlements graphiques (pièces 4.2 et 4.3 du P.L.U.). La construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur ainsi que la construction et l'extension d'établissements recevant du public (plus de 100 personnes) sont interdites à l'intérieur de ce couloir.

Le couloir est signalé par la trame suivante:



¹ Etablissements scolaires, ERP de catégorie 1,2 et 3, bâtiments dont la hauteur est de 28 mètres.

² Bâtiments des établissements de santé, bâtiments liés aux besoins de la sécurité civile

ARTICLE 4 – RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES HORS AGGLOMERATION SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

Limitation des accès

Le long des routes départementales n° 230 et 229, la modification et la création d'accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès seront interdits au-delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie publique.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m.
- Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une voie départementale.

RD	Hiérarchisation du réseau routier départemental	Retraits par rapport à l'axe des voies	Accès
RD229	Réseau secondaire	15 m	Autorisés sous réserve de leur sécurité
RD230	Réseau cantonal	15 m	Limités et regroupés

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts commerciaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UA2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UA2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- Les constructions lorsqu'elles sont destinées à un usage d'habitation et/ou de commerce et/ou de service public ;
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

Dans le secteur UAe, seuls sont autorisés l'aménagement et l'extension des bâtiments existants (extension limitée à une emprise au sol correspondant au maximum à 25% de l'emprise initiale du bâtiment avant travaux), ainsi que les transformations d'usage compatibles avec l'habitat.

Dans le secteur visé ci-dessus, en cas de construction à usage d'habitation nécessaire au fonctionnement de la zone (gardiennage, surveillance...), celle-ci devra nécessairement être intégrée dans le volume d'un des bâtiments d'activités.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1) Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 5 mètres (4 mètres en cas de voie à sens unique).

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment. Elles devront dans ce cas être prolongées par un cheminement piétonnier.

3.2) Conditions d'accès aux voies

a) Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

b) Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

4.2) Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

4.3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

4.4) Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

6.1) Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, aux emprises publiques (jardin, parc public, place...), ainsi qu'aux voies internes ou aux espaces collectifs (à créer) réalisés dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis valant division (espaces communs en copropriété ou destinés à être incorporés au domaine public communal etc.).

6.2) Règle générale

La bande de constructibilité principale est déclenchée à partir de la limite d'emprise ou de voie telle qu'explicitée ci-dessus.

Les constructions doivent être implantées en limite d'emprise ou de voie ou respecter un recul maximum de 4 mètres par rapport à l'emprise ou la voie.

Le linéaire doit être assuré par le bâti objet du projet, et complété éventuellement par un élément de type mur, porche, portail, ... assurant la continuité visuelle du bâti.

6.3) Dispositions graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une ligne d'implantation obligatoire des constructions, ces dernières doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

6.4) Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de l'emprise publique ou de la voie ;
- lorsque des motifs de sécurité ou de fonctionnalité sont exposés aux abords des voies.
- lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose. Cette limite d'implantation déclenche l'application de la bande de constructibilité principale.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1) Règle générale

La bande de constructibilité principale s'applique, à compter de l'alignement de la voie ou des reculs particuliers visés à l'article 6 sur une profondeur de 30 mètres, portée à 35 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

a) Implantation des constructions ou parties de constructions dans la bande de constructibilité principale

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Sauf contrainte technique liée à la configuration du terrain, les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un recul de 3 mètres minimum.

En cas d'implantation en retrait de l'une des deux limites séparatives, ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en limite séparative est inférieure ou égale à 3,20 mètres.

b) Implantation des constructions ou parties de construction dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres. Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en limite séparative reste inférieure ou égale à 3,20 mètres.

7.2) Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 20m² et d'une hauteur plafond H2 inférieure à 3 mètres ;
4. lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit être réalisée avec un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
5. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 3, y compris les combles et non compris les sous-sols, dans la bande de constructibilité principale. Dans la bande de constructibilité secondaire, cette hauteur est portée à 6 mètres.

Cependant, dans le cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants d'une plus grande hauteur, les règles ci-dessus pourront être modifiées.

De même, pour les nouvelles constructions, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,60 mètre celle du terrain naturel, le terrain naturel étant défini comme celui n'ayant subi aucune transformation avant la demande de permis de construire.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée pourra être augmentée progressivement pour tenir compte de la pente, sans dépasser de 1,5 mètre la hauteur fixée ci-dessus.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1) Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2) Constructions existantes : aménagement et restauration

a) Principaux généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

b) Matériaux et aspects des façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...) ;
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent rester en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

En cas d'impossibilité technique d'intégrer intérieurement les coffres de volets roulants, les parties en saillies devront être dissimulées par un principe de lambrequin répondant à l'architecture de la construction concernée. Il en est de même des éléments techniques de climatisation.

c) Ravalement

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire.

A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

La mise (ou la remise) en peinture peut être interdite si l'intervention concerne :

- un ouvrage en pierre de taille ;
- un soubassement d'immeuble en l'absence d'une modénature (cordon, saillie...) limitant sa surface, sauf si la réfection s'applique à l'ensemble de la façade.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que toutes les façades de la construction.

d) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier (matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile) et à offrir des garanties de protection.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture).

Doivent être maintenus et restaurés les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières, etc.).

Nouvelles ouvertures en toiture : les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

Dans le secteur UAa, le couronnement des constructions édifiées sera principalement traité en toiture à pente. Des décrochements ponctuels traités en toiture terrasse ou en attique seront néanmoins autorisés.

11.3) Constructions nouvelles

a) Principaux généraux : aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

b) Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée :

- Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet,
- Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade,
- Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain,
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales,
- Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'intègre à son environnement.
- Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

c) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre -bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de protection. Les matériaux d'aspect médiocre ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

11.4) Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux (constructions existantes et nouvelles)

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée,
- les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

11.5) Emprises et volumétrie des clôtures (constructions existantes et nouvelles)

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Clôtures nouvelles édifiées dans la marge de recul :

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être, en dehors des éléments constitutifs du portail, d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné,

- de 1,40 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Clôtures nouvelles situées en limites séparatives au-delà de la marge de recul :

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

11.6) Éléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

11.7) Dispositions diverses

a) Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent être parfaitement intégrés.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

b) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

12.1) Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

a) Pour les constructions à destination d'habitation

Pour les logements individuels et intermédiaires, il est exigé 2 places de stationnement par logement jusqu'à concurrence d'une surface de plancher de 160 m². Au-delà de 160 m², il sera exigé 3 places de stationnement minimum.

Pour les logements collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher. Une place supplémentaire sera demandée en parking commun par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Pour les logements financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

b) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

c) Pour les constructions à destination de bureaux

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à destination de commerce

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

e) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2) Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération, et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

12.3) Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.4) Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme.

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

12.5) Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 5 000 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

13.1) Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies plantées en limite de propriété seront constituées de végétaux d'essences locales. Les essences exotiques (Cèdre du Canada-*thuya*, Laurier Palme...) sont donc interdites.

13.2) Dans la marge de recul

L'espace situé dans la marge de recul doit faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

13.3) Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface

Un arbre de haute tige devra être planté pour 4 places de stationnement.

13.4) Dispositions particulières

Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ;
- Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts commerciaux ou agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UB2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UB2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1) Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 5 mètres (4 mètres en cas de voie à sens unique).

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment. Elles devront dans ce cas être prolongées par un cheminement piétonnier.

3.2) Conditions d'accès aux voies

a) Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

b) Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

4.2) Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

4.3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

4.4) Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

6.1) Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place....), et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès, au plus, à deux constructions.

6.2) Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Sauf contrainte technique liée à la configuration du terrain, les nouvelles constructions devront être implantées en limite d'emprise publique ou de voie ou respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique.

6.3) Cas des terrains bordés par plusieurs voies

Si le terrain est bordé par deux voies ou plus, l'implantation de la construction pourra être imposée à l'alignement d'une des voies par l'autorité compétente, en fonction de l'environnement architectural et urbain des constructions voisines.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1) Règles d'implantation

a) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées, soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 3 mètres.

b) Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en limite séparative reste inférieure ou égale à 3,20 mètres.

7.2) Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;

2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 20m² et d'une hauteur plafond inférieure à 3 mètres ;
4. lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit être réalisée avec un retrait moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
5. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée de deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Il est précisé que les baies de cuisine sont assimilées pour l'application du présent article, à des baies principales.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle, y compris les bâtiments annexes.

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 60% de la superficie totale de la parcelle.

En cas d'impératifs techniques ou d'exigences fonctionnelles, l'emprise au sol des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourra être portée à 70% de la parcelle.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 8,5 mètres au faitage par rapport au trottoir ou terrain naturel.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1) Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2) Constructions existantes : aménagement et restauration

a) Principaux généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font

pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

b) Matériaux et aspects des façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...) ;
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent rester en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

En cas d'impossibilité technique d'intégrer intérieurement les coffres de volets roulants, les parties en saillies devront être dissimulées par un principe de lambrequin répondant à l'architecture de la construction concernée. Il en est de même des éléments techniques de climatisation.

c) Ravalement

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire.

A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

La mise (ou la remise) en peinture peut être interdite si l'intervention concerne :

- un ouvrage en pierre de taille ;
- un soubassement d'immeuble en l'absence d'une modénature (cordon, saillie...) limitant sa surface, sauf si la réfection s'applique à l'ensemble de la façade.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que toutes les façades de la construction.

d) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier (matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile) et à offrir des garanties de protection.

Les matériaux d'aspect médiocre ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture).

Doivent être maintenus et restaurés les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières, etc.).

Nouvelles ouvertures en toiture : les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

11.3) Constructions nouvelles

a) Principaux généraux : aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

b) Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée :

- Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet,
- Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade,
- Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain,
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales,
- Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'intègre à son environnement.
- Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

c) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

11.4) Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux (constructions existantes et nouvelles)

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée,
- les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

11.5) Emprises et volumétrie des clôtures (constructions existantes et nouvelles)

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Clôtures nouvelles édifiées dans la marge de recul :

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être, en dehors des éléments constitutifs du portail, d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné,
- de 1,40 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Clôtures nouvelles situées en limites séparatives au-delà de la marge de recul :

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

11.6) Dispositions diverses

a) Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent être parfaitement intégrés.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

b) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

12.1) Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

a) Pour les constructions à destination d'habitation

Pour les logements individuels et intermédiaires, il est exigé 2 places de stationnement par logement jusqu'à concurrence d'une surface de plancher de 160 m². Au-delà de 160 m², il sera exigé 3 places de stationnement minimum.

Pour les logements collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher. Une place supplémentaire sera demandée en parking commun par tranche de 200 m² de surface de plancher.

Pour les logements financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

b) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

c) Pour les constructions à destination de bureaux

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à destination de commerce

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

e) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2) Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération, et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

12.3) Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.4) Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme.

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

12.5) Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 5 000 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

13.1) Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Il n'est pas fixé de règle particulière en cas d'occupation commerciale du rez-de-chaussée.

Dans les autres cas, des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représenter au minimum 20% de la superficie du terrain.

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

13.2) Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) comportant au minimum 6 places attenantes doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter 1 arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien.

Les espaces libres seront plantés à raison d'1 arbre par tranche, même incomplète, de 100 m² de terrain.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).

Les haies plantées en limite de propriété seront constituées de végétaux d'essences locales. Les essences exotiques (Cèdre du Canada-*thuya*, Laurier Palme...) sont donc interdites.

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres que ceux liés à l'exploitation agricole, ou considérés comme leur prolongement¹ ou autres que ceux visés à l'article A2.

Dans le secteur Ap, toute nouvelle construction, y compris les bâtiments à usage agricole.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Constructions nouvelles

1.1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

1.2- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2 – Constructions existantes

2.1- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes et le cas échéant, le changement de destination des bâtiments visés par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole (sous réserve notamment que ces constructions se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et à moins de 150 m d'un des bâtiments de l'exploitation concernée) ou la qualité paysagère du site, lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole,
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, en respectant les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10,
- soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.

2.2- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination et aménagements, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en respectant les règles de densité telles qu'elles résultent de

¹ Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code rural (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (art. 311.1 du code rural), ou structures d'accueil touristique (Cf. paragraphe suivant), notamment d'hébergement et de restauration.

Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location.

Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

l'application cumulée des dispositions des articles 6, 7, 9 et 10 et au-delà, les prescriptions énoncées aux articles 6, 7, 8, 9 et 10.

3- Autres modes d'occupation du sol

3.1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de remontées de la nappe phréatique, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement ;

3.2- Dans les secteurs concernés par la présence de zones humides, les ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries créés de devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article 2 du titre 1 du présent règlement relatif à la sécurité routière (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme) et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Eau Potable

L'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, ainsi que pour toutes installations ou locaux à usage assimilé.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives. Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles de recul, en cas d'impératif technique.

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant $D \geq H/2$ (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.

30

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Extension des habitations : l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions dont l'emprise au sol est **inférieure à 60 m²**, l'extension sera limitée à **60% jusqu'à concurrence de 130 m²**.

Annexes des constructions à usage d'habitation : la réalisation de l'annexe ne devra pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble de la construction à plus de **20% de la surface du terrain** sur lequel elle se situe. En outre, l'annexe devra être entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de **20 m** mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation.

Abris pour animaux (hors activité agricole) : l'emprise au sol des abris est **limitée à 40 m²**. En outre, l'abri devra être implanté à l'intérieur d'une zone comptée à partir de **15 m des limites de l'unité foncière** sur laquelle ils se situent.

Autres constructions

Néant.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Extension des habitations : la hauteur au faîtage de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 3,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse,

Annexes des constructions à usage d'habitation : la hauteur au faîtage devra être inférieure ou égale à 6 m ou à 3,5 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse,

Abris pour animaux (hors activité agricole) : la hauteur au faîtage ou à l'acrotère devra être inférieure ou égale à 3,5 m

Autres constructions

Néant.

**ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2.2- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article 2 du titre 1 du présent règlement relatif à la sécurité routière (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme) et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

4.2) Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque ce réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées, si le réseau existe.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

4.3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Tout bâtiment nouveau à l'exclusion des annexes d'habitation doit être implanté à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques.

Des implantations différentes de celles définies ci-après peuvent admises pour les constructions nécessaires aux services publics et aux installations d'intérêt général.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- à l'extension limitée des constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Néant.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 9 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt général.

Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

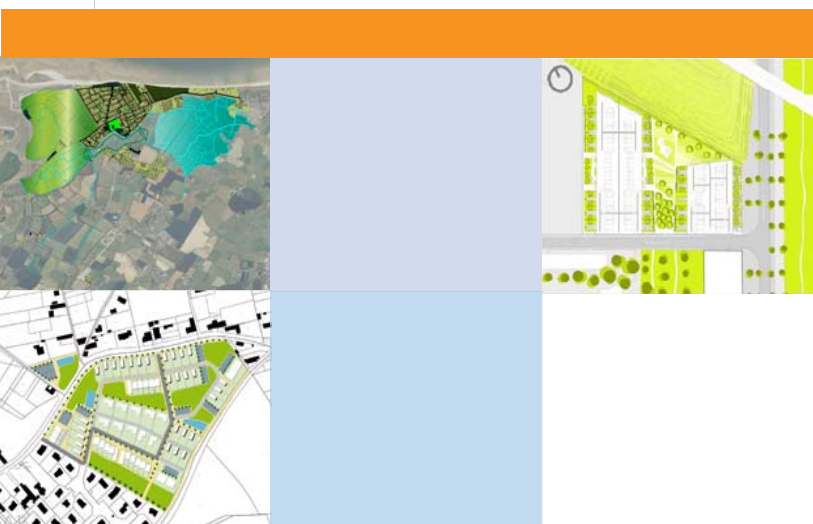
Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.



Plan Local d'Urbanisme

4.1) Règlement écrit

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du :

SOMMAIRE

TITRE 1 – RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES	2
Article 1 – Permis de démolir	3
Article 2 – Prescriptions du PLU	3
Article 3 – La prise en compte des risques et des nuisances	6
Article 4 – Rappel concernant les accès sur les routes départementales	8
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
Zone UA	11
Zone UB	22
Zone UE	32
Zone UP	40
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	46
Zone 1AU	47
Zone 1AUE	56
Zone AU	63
Zone AUE	64
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	65
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	71
Zone N	72
Zone NL	75
TITRE 6 – DISPOSITIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.5-7	78

TITRE 1

REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles L. 421-3, R. 421-26 à R. 421-28 du Code de l'urbanisme. Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir ;
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 2 – PRESCRIPTIONS DU PLU

2.1) Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.



Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan. À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'urbanisme sont applicables. Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant en veillant notamment à procéder au maintien de l'état boisé et au renouvellement des peuplements parvenus à maturité. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes sont libres dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L 111-1 et suivants du Code Forestier ;
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément à l'article 4 de l'ordonnance n°2005-554 du 26 mai 2005 ;

- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (arrêté du 9 mars 2006)

2.2) Espaces boisés non classés

Le défrichement des bois non classés "espaces boisés classés" est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).

2.3) Eléments du paysage

Haies à protéger :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5-7 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.



Patrimoine d'intérêt local :

Le règlement graphique identifie et cartographie les éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.123.1-5-7 du code de l'urbanisme. Tout projet de démolition et/ou de transformation (même partielle) devra ainsi être soumis à autorisation (voir ci-après).



Elément du patrimoine à protéger, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme (éléments surfaciques)



Elément du patrimoine à protéger, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme (éléments linéaires)

L'annexe au règlement relative au patrimoine d'intérêt local protégé au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme fixe des recommandations pour chaque élément.

2.4) Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins (ou un trait hachuré pour les chemins) et répertoriés par un numéro de référence.



VOIRIE ET ESPACE PUBLIC

RESERVES PUBLIQUES : emplacements réservés au titre de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, District, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du code de l'urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants et R. 123-10 du Code de l'urbanisme.

- toute construction y est interdite ;

- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 423-1 du Code de l'urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquiescer son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété. Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable. Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie de terrain cédé gratuitement.

2.5) Servitudes d'urbanisme figurées au plan

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

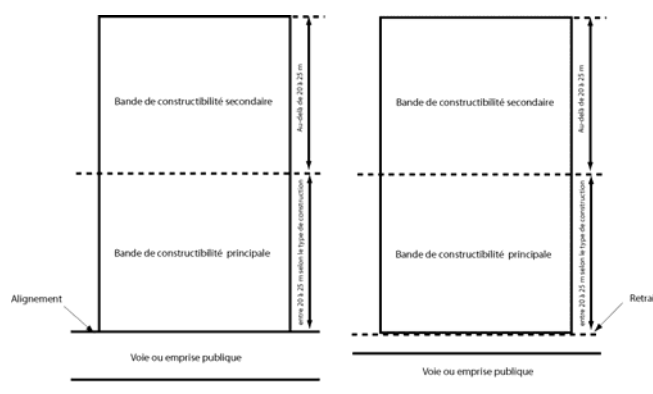


Application de l'article L.123-1-5 10°
Immeuble signalé

A ce titre, le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.6) Bande de constructibilité principale

La bande de constructibilité principale, dans les zones où elle est instituée, correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies ou les marges de recul. Le terrain non compris dans la bande de constructibilité principale constitue la bande de constructibilité secondaire.



L'application d'une bande de constructibilité principale est déclenchée par :

- les emprises publiques ou voies existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les emprises publiques ou voies nouvelles, à condition qu'elles assurent une liaison entre deux voies existantes distinctes ou qu'elles répondent aux caractéristiques définies à l'article 3 de chaque zone pour les voies nouvelles ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie ou d'une place en application de l'article L 123-1-5-8° du Code de l'urbanisme.

La profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite de voie, de recul ou d'emplacement réservé pour voie ou place.

La profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite :

- de voie ;
- de recul, telle qu'elle est définie à l'article 6 des règlements des différentes zones ;
- d'emplacement réservé pour voie.

2.7) Biodiversité

2.7.1) Les zones humides

Des secteurs identifiés comme **zone humide** sont figurés au plan par une trame spécifique.



L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux dispositions particulières ci-après.

Les constructions, ouvrages ou travaux ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception :

- des travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- des actions d'entretien,
- des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.

ARTICLE 3 – LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, font notamment apparaître les secteurs, où les nécessités de la préservation des ressources naturelles ou de protection contre les nuisances, ainsi que l'existence de risques technologiques ou de risques naturels (tels que inondations, érosion, affaissements, éboulements), justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Sont précisées ci-après les règles particulières s'appliquant aux secteurs ainsi identifiés, nonobstant les dispositions applicables dans chacune des zones.

A) Le risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine (cf. rapport de présentation). Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa :

- ✚ **Les sous-sols seront interdits dans les zones où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1 mètre, puis 1 mètre et 2,5 mètres :**
- ✚ **Des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées.**
- ✚ **Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.**

La carte « *Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine – Caractérisation de l'aléa par cartographie de l'épaisseur des terrains non saturés par les eaux souterraines en situation de très haute eaux* » versée dans le rapport de présentation constitue un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

B) Le risque lié aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles

La carte d'aléa retrait-gonflement des argiles (cf. rapport de présentation) a pour but de :

- servir de base à des actions préventives dans la commune sur les secteurs de développement de l'urbanisation ou de renouvellement urbain,
- attirer l'attention des constructeurs et maîtres d'ouvrages sur ce risque de retrait-gonflement des argiles dans certains secteurs et sur la nécessité de respecter certaines règles constructives préventives en fonction du degré d'aléa.

Ainsi, des dispositions constructives spécifiques au phénomène de retrait-gonflement des argiles devront être respectées :

- en zone d'aléa fort à moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera confirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques,
- à l'inverse, en zone d'aléa faible et en zone d'aléa moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera infirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques, les projets ne feront pas l'objet de recommandations constructives particulières vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

La demande de permis de construire devra ainsi montrer une compatibilité avec la sécurité publique au sens de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.

C°) Le risque sismique

Le décret du 22 octobre 2010 classe la commune de Grentheville en zone de sismicité faible (niveau 2). Les bâtiments, équipements et installations de catégorie III¹ et IV² sont à cet égard soumis aux règles de construction parasismique (eurocode 8).

¹ Etablissements scolaires, ERP de catégorie 1,2 et 3, bâtiments dont la hauteur est de 28 mètres.

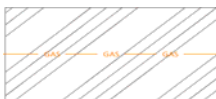
² Bâtiments des établissements de santé, bâtiments liés aux besoins de la sécurité civile

D° Le risque lié au transport de matières dangereuses

La commune est concernée par le passage d'une canalisation de gaz naturel (cf. annexe du règlement) qui justifie des restrictions de construction ou d'installation, conformément à l'article R123-11b du code de l'urbanisme.

Ainsi, deux bandes d'une largeur de 185 m définies de part et d'autre de la canalisation de gaz naturel sont reportées sur les règlements graphiques (pièces 4.2 et 4.3 du P.L.U.). La construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur ainsi que la construction et l'extension d'établissements recevant du public (plus de 100 personnes) sont interdites à l'intérieur de ce couloir.

Le couloir est signalé par la trame suivante:



ARTICLE 4 – RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES HORS AGGLOMERATION SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

Limitation des accès

Le long des routes départementales n° 230 et 229, la modification et la création d'accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès seront interdits au-delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie publique.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m.
- Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une voie départementale.

RD	Hiérarchisation du réseau routier départemental	Retraits par rapport à l'axe des voies	Accès
RD229	Réseau secondaire	15 m	Autorisés sous réserve de leur sécurité
RD230	Réseau cantonal	15 m	Limités et regroupés

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UA
UB
UE
UP

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts commerciaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UA2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UA2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- Les constructions lorsqu'elles sont destinées à un usage d'habitation et/ou de commerce et/ou de service public ;
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

Dans le secteur UAe, seuls sont autorisés l'aménagement et l'extension des bâtiments existants (extension limitée à une emprise au sol correspondant au maximum à 25% de l'emprise initiale du bâtiment avant travaux), ainsi que les transformations d'usage compatibles avec l'habitat.

Dans le secteur visé ci-dessus, en cas de construction à usage d'habitation nécessaire au fonctionnement de la zone (gardiennage, surveillance...), celle-ci devra nécessairement être intégrée dans le volume d'un des bâtiments d'activités.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

3.1) Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 5 mètres (4 mètres en cas de voie à sens unique).

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment. Elles devront dans ce cas être prolongées par un cheminement piétonnier.

3.2) Conditions d'accès aux voies

a) Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

b) Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UA4 – RESEAUX

4.1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

4.2) Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

4.3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

4.4) Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1) Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place....) et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès, au plus à deux constructions.

6.2) Règle générale

La bande de constructibilité principale est déclenchée à partir de la limite d'emprise publique ou de voie telle qu'explicitée ci-dessus.

Les constructions doivent être implantées en limite d'emprise publique ou de voie ou respecter un recul maximum de 4 mètres par rapport à l'emprise publique ou la voie.

Le linéaire doit être assuré par le bâti objet du projet, et complété éventuellement par un élément de type mur, porche, portail, ... assurant la continuité visuelle du bâti.

6.3) Dispositions graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une ligne d'implantation obligatoire des constructions, ces dernières doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

6.4) Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de l'emprise publique ou de la voie ;
- lorsque des motifs de sécurité ou de fonctionnalité sont exposés aux abords des voies.
- lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose. Cette limite d'implantation déclenche l'application de la bande de constructibilité principale.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1) Règle générale

La bande de constructibilité principale s'applique, à compter de l'alignement de la voie ou des reculs particuliers visés à l'article 6 sur une profondeur de 20 mètres, portée à 25 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- a) Implantation des constructions ou parties de constructions dans la bande de constructibilité principale*

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Lorsque la parcelle, assiette de la construction, présente une largeur inférieure ou égale à 10 mètres, **l'implantation de la construction principale est obligatoire d'une limite séparative latérale à l'autre.**

Lorsque la parcelle, assiette de la construction, présente une largeur supérieure à 10 mètres, **l'implantation sur une des limites séparatives latérales est obligatoire.**

En cas d'implantation en retrait de l'une des deux limites séparatives, ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en limite séparative est inférieure ou égale à 3,20 mètres.

- b) Implantation des constructions ou parties de construction dans la bande de constructibilité secondaire*

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres. Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en limite séparative reste inférieure ou égale à 3,20 mètres.

7.2) Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;

2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 20m² et d'une hauteur plafond H2 inférieure à 3 mètres ;
4. lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit être réalisée avec un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
5. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 3, y compris les combles et non compris les sous-sols, dans la bande de constructibilité principale. Dans la bande de constructibilité secondaire, cette hauteur est portée à 6 mètres.

Cependant, dans le cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants d'une plus grande hauteur, les règles ci-dessus pourront être modifiées.

De même, pour les nouvelles constructions, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,60 mètre celle du terrain naturel, le terrain naturel étant défini comme celui n'ayant subi aucune transformation avant la demande de permis de construire.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée pourra être augmentée progressivement pour tenir compte de la pente, sans dépasser de 1,5 mètre la hauteur fixée ci-dessus.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1) Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2) Constructions existantes : aménagement et restauration

a) Principaux généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

b) Matériaux et aspects des façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...) ;
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent rester en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

En cas d'impossibilité technique d'intégrer intérieurement les coffres de volets roulants, les parties en saillies devront être dissimulées par un principe de lambrequin répondant à l'architecture de la construction concernée. Il en est de même des éléments techniques de climatisation.

c) Ravalement

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire.

A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

La mise (ou la remise) en peinture peut être interdite si l'intervention concerne :

- un ouvrage en pierre de taille ;
- un soubassement d'immeuble en l'absence d'une modénature (cordon, saillie...) limitant sa surface, sauf si la réfection s'applique à l'ensemble de la façade.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que toutes les façades de la construction.

d) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier (matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile) et à offrir des garanties de protection.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord

avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture).

Doivent être maintenus et restaurés les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières, etc.).

Nouvelles ouvertures en toiture : les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

Dans le secteur UAa, le couronnement des constructions édifiées sera principalement traité en toiture à pente. Des décrochements ponctuels traités en toiture terrasse ou en attique seront néanmoins autorisés.

11.3) Constructions nouvelles

a) Principaux généraux : aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

b) Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée :

- Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet,
- Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade,
- Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain,
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales,
- Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'intègre à son environnement.
- Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

c) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre -bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de protection. Les matériaux d'aspect médiocre ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

11.4) Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux (constructions existantes et nouvelles)

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée,
- les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

11.5) Emprises et volumétrie des clôtures (constructions existantes et nouvelles)

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Clôtures nouvelles édifiées dans la marge de recul :

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être, en dehors des éléments constitutifs du portail, d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné,
- de 1,40 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Clôtures nouvelles situées en limites séparatives au-delà de la marge de recul :

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

11.6) Eléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123-1.5.7 du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.5-7 du Code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver

11.7) Dispositions diverses

a) Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent être parfaitement intégrés.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

b) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

12.1) Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

a) Pour les constructions à destination d'habitation

Pour les logements individuels, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher.

Pour les logements collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. Une place supplémentaire sera demandée en parking commun par tranche de 250 m² de surface de plancher.

Pour les logements financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

b) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

c) Pour les constructions à destination de bureaux

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à destination de commerce

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

e) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2) Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération, et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

12.3) Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.4) Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme.

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

12.5) Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 5 000 m² de surface de plancher.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1) Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies plantées en limite de propriété seront constituées de végétaux d'essences locales. Les essences exotiques (Cèdre du Canada-*thuya*, Laurier Palme...) sont donc interdites.

13.2) Dans la marge de recul

L'espace situé dans la marge de recul doit faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

13.3) Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface

Un arbre de haute tige devra être planté pour 4 places de stationnement.

13.4) Dispositions particulières

a) Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1.5.7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ;
- Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts commerciaux ou agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UB2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UB2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

3.1) Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 5 mètres (4 mètres en cas de voie à sens unique).

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment. Elles devront dans ce cas être prolongées par un cheminement piétonnier.

3.2) Conditions d'accès aux voies

a) Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

b) Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UB4 – RESEAUX

4.1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

4.2) Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

4.3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

4.4) Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1) Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place...), et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès, au plus, à deux constructions.

6.2) Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique.

6.3) Cas des terrains bordés par plusieurs voies

Si le terrain est bordé par deux voies ou plus, l'implantation de la construction pourra être imposée à l'alignement d'une des voies par l'autorité compétente, en fonction de l'environnement architectural et urbain des constructions voisines.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1) Règles d'implantation

a) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées, soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 3 mètres.

b) Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en limite séparative reste inférieure ou égale à 3,20 mètres.

7.2) Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 20m² et d'une hauteur plafond inférieure à 3 mètres ;
4. lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit être réalisée avec un retrait moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
5. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée de deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Il est précisé que les baies de cuisine sont assimilées pour l'application du présent article, à des baies principales.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle, y compris les bâtiments annexes.

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 60% de la superficie totale de la parcelle.

En cas d'impératifs techniques ou d'exigences fonctionnelles, l'emprise au sol des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourra être portée à 70% de la parcelle.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 8,5 mètres au faitage par rapport au trottoir ou terrain naturel.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1) Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2) Constructions existantes : aménagement et restauration

a) Principaux généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

b) Matériaux et aspects des façades

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
- les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...) ;
- les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent rester en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

En cas d'impossibilité technique d'intégrer intérieurement les coffres de volets roulants, les parties en saillies devront être dissimulées par un principe de lambrequin répondant à l'architecture de la construction concernée. Il en est de même des éléments techniques de climatisation.

c) Ravalement

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des immeubles ainsi que leur état sanitaire.

A ce titre, doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions et leur impact dans l'environnement.

La mise (ou la remise) en peinture peut être interdite si l'intervention concerne :

- un ouvrage en pierre de taille ;
- un soubassement d'immeuble en l'absence d'une modénature (cordon, saillie...) limitant sa surface, sauf si la réfection s'applique à l'ensemble de la façade.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que toutes les façades de la construction.

d) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier (matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile) et à offrir des garanties de protection.

Les matériaux d'aspect médiocre ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture (se reporter au 11.2.2 - Façades et pignons, murs de clôture).

Doivent être maintenus et restaurés les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières, etc.).

Nouvelles ouvertures en toiture : les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

11.3) Constructions nouvelles

a) Principaux généraux : aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

b) Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée :

- Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet,
- Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade,
- Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain,
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales,
- Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'intègre à son environnement.
- Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

c) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

11.4) Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux (constructions existantes et nouvelles)

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée,
- les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

11.5) Emprises et volumétrie des clôtures (constructions existantes et nouvelles)

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Clôtures nouvelles édifiées dans la marge de recul :

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être, en dehors des éléments constitutifs du portail, d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné,
- de 1,40 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Clôtures nouvelles situées en limites séparatives au-delà de la marge de recul :

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

11.6) Dispositions diverses

a) Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent être parfaitement intégrés.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

b) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

12.1) Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

a) Pour les constructions à destination d'habitation

Pour les logements individuels, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher.

Pour les logements collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. Une place supplémentaire sera demandée en parking commun par tranche de 250 m² de surface de plancher.

b) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

c) Pour les constructions à destination de bureaux

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à destination de commerce

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

e) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2) Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation

avant l'opération, et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

12.3) Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.4) Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme.

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

12.5) Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 5 000 m² de surface de plancher.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1) Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Il n'est pas fixé de règle particulière en cas d'occupation commerciale du rez-de-chaussée.

Dans les autres cas, des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représenter au minimum 20% de la superficie du terrain.

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

13.2) Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) comportant au minimum 6 places attenantes doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter 1 arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien.

Les espaces libres seront plantés à raison d'1 arbre par tranche, même incomplète, de 100 m² de terrain.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).

Les haies plantées en limite de propriété seront constituées de végétaux d'essences locales. Les essences exotiques (Cèdre du Canada-*thuya*, Laurier Palme...) sont donc interdites.

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini à l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme est fixé à 0,4.

Dans le secteur UBa, Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé 0,7.

Pour les lotissements, le COS applicable à chaque lot devra être fixé par le règlement particulier, de manière à ce qu'en moyenne on ne dépasse pas la norme précédente sur l'ensemble considéré.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 30% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Le COS ne s'applique pas pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt général.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article UE2.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UE2.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home).
- Le stationnement des caravanes.

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la zone et à la condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.
- Les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes ne doivent pas être de nature à augmenter les nuisances au regard des zones d'habitat voisines.
- Les aménagements paysagers ;
- Les parcs de stationnement, sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

ARTICLE UE3 – ACCES ET VOIRIE

3.1) Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise d'une largeur minimale de 8 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2) Conditions d'accès aux voies

a) Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

b) Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UE4 : RESEAUX

4.1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

4.2) Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

4.3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

4.4) Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade de tout bâtiment nouveau doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise de la voie publique.

Un retrait supérieur peut être néanmoins observé pour des bâtiments annexes (remises, entrepôts) ou lorsque la nature même de l'activité l'exige (manœuvre des véhicules, législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1) Règle générale

a) par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Ce dernier doit être au moins égal à 4 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite(s) séparative(s) est autorisée dès lors que l'aménagement d'un mur coupe-feu réglementaire et d'une isolation phonique adaptée sont réalisés.

b) par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. Ce dernier doit être au moins égal à 4 mètres.

Toutefois, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone d'habitat, ce retrait doit être au moins égal à 9 mètres.

7.2) Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions destination d'habitation, elles peuvent être implantées, soit en limites séparatives, soit en retrait. Ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres ;
2. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;

3. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

8.1) Règle générale

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2) Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de projets d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1) Dispositions générales

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10-1 et 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

10.2) Dispositions particulières

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que les pylônes et les antennes.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1) Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés 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 bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

11.2) Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs bâtiments contigus, les limites de ces bâtiments sont nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales...).

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.3) Clôtures

a) En secteur d'activités

Les clôtures doivent avoir une hauteur adaptée à l'usage de la construction et à leur environnement.

Leur partie pleine ne peut pas excéder 2 mètres de hauteur.

b) Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Clôtures nouvelles édifiées dans la marge de recul

Les clôtures situées dans la marge de recul, en dehors des éléments constitutifs du portail, doivent être d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné ;
- de 1,40 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Clôtures nouvelles en limites séparatives au-delà de la marge de recul

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

11.4) Dispositions diverses

a) Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées ...) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

b) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation, qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

12.1) Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

a) Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

b) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

c) Pour les constructions à destination de bureaux :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à destination de commerce :

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

e) Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

f) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2) Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération, et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

12.3) Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

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

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.4) Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme.

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

12.5) Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 5000 m² de surface de plancher.

ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En outre, un minimum de 10% des espaces libres doit être traité en espaces verts. Ces derniers seront plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

En bordure de la RD230 : lors de l'élaboration des plans masse des projets de constructions, les espaces libres de construction devront assurer le prolongement des aménagements d'accompagnement de la voie ; notamment l'obligation de réaliser, un espace vert privatif sur une profondeur minimum de 10 m depuis la limite du domaine public.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre aux problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

ARTICLE UP1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessaires aux travaux de construction ou d'aménagement admis ;
- Les dépôts et stockage de ferrailles, de véhicules usages destinés à la casse, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération ;
- Les constructions à usage d'entrepôt et de dépôt, à l'exception de celles liées à une activité admise à l'article UP2 ou à une activité non autorisée mais existante à l'approbation du plan local d'urbanisme ;
- Les terrains de camping et de caravanning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UP2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à la condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance et à la direction des équipements et des fonctions urbaines présentes sur la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions.

ARTICLE UP3 – ACCES ET VOIRIE

3.1) Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 5 mètres (4 mètres en cas de voie à sens unique).

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2) Conditions d'accès aux voies

a) Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

b) Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE UP4 – RESEAUX

4.1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

4.2) Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

4.3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

4.4) Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UP5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UP6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1) Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'emprise publique. Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.2) Cas des bâtiments existants

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation à condition de respecter les règles du présent article, et ceci pour les constructions principales.

ARTICLE UP7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce dernier doit être au moins égal à 6 mètres.

Lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone classée au PLU à destination d'habitat, ce retrait doit être au moins égal à 9 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dès lors qu'elles ont une hauteur plafond de 3,20 mètres mesurée depuis la limite séparative jusqu'au retrait par rapport à cette limite.

ARTICLE UP8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1) Règle générale

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant être au moins égale à 4 mètres.

8.2) Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

ARTICLE UP9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UP10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1) Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder R+3 (12 mètres au faitage) par rapport à un niveau de référence équivalent à la moyenne entre le niveau le plus haut et le plus bas du terrain naturel.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitat et de gardiennage, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 6 mètres.

10.2) Dispositions particulières

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1, peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose

ARTICLE UP11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1) Dispositions générale

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2) Clôtures

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Toutefois :

- une hauteur adaptée peut être imposée lorsqu'il s'agit d'intégrer une aire de stockage ou de dépôts ;
- la hauteur des clôtures peut être supérieure à 2 mètres lorsque des dispositifs inhérents aux activités de la zone l'imposent.

11.3) Dispositions diverses

a) Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées ...) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres par rapport au plan vertical des façades.

b) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures, selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UP12 – STATIONNEMENT

12.1) Règles générales

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

12.2) Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme.

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

12.3) Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé selon les critères définis dans l'article 12.1.

ARTICLE UP13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1) Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

13.2) Dispositions particulières

a) Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

b) Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UP14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

**1AU
1AUE
AUE**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ;
- Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts commerciaux ou agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 1AU2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 1AU2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise minimum de 5 mètres (4 mètres en cas de voie à sens unique).

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre

l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment. Elles devront dans ce cas être prolongées par un cheminement piétonnier.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE 1AU4 – RESEAUX

B) Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

B) Assainissement

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le pétitionnaire sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau, dès lors qu'il sera construit. Il devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

- Réseaux divers :

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

- Collecte des déchets :

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règle générale

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique.

6.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à l'emprise publique ou à la voie, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de l'emprise publique ou de la voie ;
- lorsque le projet est implanté le long d'une voie interdite à la circulation automobile ;
- lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti identifié au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règles d'implantation

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées, soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 3 mètres.

b) Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en limite séparative reste inférieure ou égale à 3,20 mètres.

7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 20m² et d'une hauteur plafond inférieure à 3 mètres ;
4. lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit être réalisée avec un retrait moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
5. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée de deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Il est précisé que les baies de cuisine sont assimilées pour l'application du présent article, à des baies principales.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

En cas d'impératifs techniques ou d'exigences fonctionnelles, l'emprise au sol des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourra être portée à 70% de la parcelle.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à R+2 (y compris les combles aménagés ou non).

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel(*), sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre, les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

() Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

- Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé ;
- Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1) Dispositions générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

11.2) Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

Pour les constructions implantées en retrait, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

11.3) Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies dans les zones où l'implantation en limite de voie est imposée :

- Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet,
- Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade,
- Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain,

- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales,
- Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'intègre à son environnement.
- Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

11.4) Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre -bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de protection. Les matériaux d'aspect médiocre ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc. doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

11.5) Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux (constructions existantes et nouvelles)

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée,
- les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

11.6) Emprises et volumétrie des clôtures (constructions existantes et nouvelles)

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Clôtures nouvelles édifiées dans la marge de recul :

Les clôtures situées dans la marge de recul doivent être, en dehors des éléments constitutifs du portail, d'une hauteur maximale :

- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur maçonné,
- de 1,40 mètre lorsqu'elles sont à claire-voie ou constituées par un mur surmonté d'un système à claire-voie. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Clôtures nouvelles situées en limites séparatives au-delà de la marge de recul :

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

11.7) Eléments de bâti ou ensembles à protéger (article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme)

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme (bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver

11.8) Dispositions diverses

a) Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent être parfaitement intégrés.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

b) Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

12.1 - Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :

- Pour les logements individuels, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher.
- Pour les logements collectifs, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. Une place supplémentaire sera demandée en parking commun par tranche de 250 m² de surface de plancher.
- Pour les logements financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

12.1.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2 - Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération, et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

12.3 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.4 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme.

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

12.5 - Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 5 000 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Principes généraux

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies plantées en limite de propriété seront constituées de végétaux d'essences locales. Les essences exotiques (Cèdre du Canada-*thuya*, Laurier Palme...) sont donc interdites.

13.2 - Dans la marge de recul

L'espace situé dans la marge de recul doit faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

13.3 - Réalisation des plantations et des aires de stationnement en surface

Un arbre de haute tige devra être planté pour 4 places de stationnement.

13.4 - Dispositions particulières

13.4.1 - Ensembles végétaux d'intérêt paysager

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

ARTICLE 1AUE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 1AUE2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 1AUE2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home).
- Le stationnement des caravanes.

ARTICLE 1AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la zone et à la condition qu'elles soient intégrées dans la structure du bâtiment d'activité ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.
- Les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes ne doivent pas être de nature à augmenter les nuisances au regard des zones d'habitat voisines.
- Les aménagements paysagers ;
- Les parcs de stationnement, sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

ARTICLE 1AUE3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- disposer d'une emprise d'une largeur minimale de 8 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères, notamment.

3.2 - Conditions d'accès aux voies

3.2.1 - Règle générale

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2.2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE 1AUE4 : RESEAUX

A) Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

B) Assainissement

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

- Eaux résiduelles

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade de tout bâtiment nouveau doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie publique.

Un retrait supérieur peut être néanmoins observé pour des bâtiments annexes (remises, entrepôts) ou lorsque la nature même de l'activité l'exige (manœuvre des véhicules, législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

ARTICLE 1AUE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Règle générale

7.1.1 – par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Ce dernier doit être au moins égal à 6 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite(s) séparative(s) est autorisée dès lors que l'aménagement d'un mur coupe-feu réglementaire et d'une isolation phonique adaptée sont réalisés.

7.1.2 – par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. Ce dernier doit être au moins égal à 6 mètres.

Toutefois, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone d'habitat, ce retrait doit être au moins égal à 9 mètres.

7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

1. lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. article 13) ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

ARTICLE 1AUE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

8.1 - Règle générale

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 6 mètres.

8.2 - Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de projets d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

ARTICLE 1AUE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE 1AUE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dispositions générales

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

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10-1 et 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

10.2 - Dispositions particulières

Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que les pylônes et les antennes.

ARTICLE 1AUE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés 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 bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les toitures à pente sont autorisées, mais seront nécessairement masquées par un acrotère.

11.2 - Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs bâtiments contigus, les limites de ces bâtiments sont nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales...).

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

11.3 – Clôtures

11.3.1 – en secteur d'activités

Les clôtures doivent avoir une hauteur adaptée à l'usage de la construction et à leur environnement.

Leur partie pleine ne peut pas excéder 2 mètres de hauteur.

11.4 - Dispositions diverses

11.5.1 - Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées ...) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

11.5.2 - Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation, qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE 1AUE12 – STATIONNEMENT

12.1 - Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

12.1.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

12.1.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les constructions à destination de commerce :

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 301 et 1.000 m² de surface de plancher.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 1.000 m² de surface de plancher.

12.1.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.1.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2 - Normes de stationnement pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension des constructions existantes

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération, et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

12.3 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

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

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

12.4 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme.

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

12.5 - Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 5000 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AUE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En outre, un minimum de 10% des espaces libres doit être en espaces verts. Ces derniers seront plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

En bordure de la RD229 : lors de l'élaboration des plans masse des projets de constructions, les espaces libres de construction devront assurer le prolongement des aménagements d'accompagnement de la voie ; notamment l'obligation de réaliser, un espace vert privatif sur une profondeur minimum de 5 m depuis la limite du domaine public.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre aux problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.

ARTICLE 1AUE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article AU2.

ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLES AU3 A AU5

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Sur les limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (retrait = $H/2$), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU8 A AU14

Il n'est pas fixé de règles particulières.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

ARTICLE AUE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article AU2.

ARTICLE AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLES AUE3 A AUE5

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE AUE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Sur les limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (retrait = $H/2$), comptée à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'impératif technique, pour les ouvrages divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUE8 A AUE14

Il n'est pas fixé de règles particulières.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres que ceux liés à l'exploitation agricole, ou considérés comme leur prolongement¹ ou autres que ceux visés à l'article A2.

Dans le secteur Ap, toute nouvelle construction, y compris les bâtiments à usage agricole.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Constructions nouvelles

1.1- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes et les piscines dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion architecturale et paysagère, sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni :

- se situer à **plus de 100 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation,
- se situer à **moins de 100 m** d'un des bâtiments de l'exploitation concernée,
- être destiné au logement des personnes dont la **présence permanente** est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, dans une limite totale du logement de **150 m² d'emprise au sol**.

2 - Constructions existantes

2.1- Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des constructions existantes, sous réserve qu'elles se situent à **plus de 100 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et à **moins de 100 m** d'un des bâtiments de l'exploitation concernée, lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une activité considérée comme le **prolongement de l'activité agricole**,
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la **présence permanente** est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, avec comme limite pour le logement **150 m² d'emprise au sol**.
- soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.

¹ Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code rural (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (art. 311.1 du code rural), ou structures d'accueil touristique (Cf. paragraphe suivant), notamment d'hébergement et de restauration.

Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location.

Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

2.2- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes, sans extension à l'exception de celles nécessaires aux travaux d'amélioration du confort sanitaire et de l'habitabilité dans la limite de **20 m²** de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, ni changement de destination.

3- Autres modes d'occupation du sol

3.1- Les installations classées liées :

- aux activités agricoles,
- aux équipements techniques liés aux différents réseaux (déchets, assainissement,...) et leurs bâtiments d'exploitation.

3.2- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être réalisés dans la zone urbaine.

3.3- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 14 de la présente zone.

3.4- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de remontées de la nappe phréatique, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement ;

3.5- Dans les secteurs concernés par la présence de zones humides, les ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article 2 du titre 1 du présent règlement relatif à la sécurité routière (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme) et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4 : RESEAUX

1. Eau Potable

L'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, ainsi que pour toutes installations ou locaux à usage assimilé.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives. Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles de recul, en cas d'impératif technique.

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

Néant.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel est limitée à 4,5 mètres à l'égout.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt général.

Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,80 mètres. Tout mouvement important de terre est proscrit, tant en déblai qu'en remblai. Tout talus de pente supérieure à 15% est interdit en aménagement des abords dans les sites de terrain plat.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Néant.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N
NL

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, dès lors qu'elles ne portent ni atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols,
2. Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements ;
3. Les aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la gestion de la fréquentation du public, notamment les cheminements piétons, les sanitaires...

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article 2 du titre 1 du présent règlement relatif à la sécurité routière (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme) et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N4 – RESEAUX

4.1) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

4.2) Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque ce réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées, si le réseau existe.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra

réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

4.3) Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Tout bâtiment nouveau à l'exclusion des annexes d'habitation doit être implanté à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques.

Des implantations différentes de celles définies ci-après peuvent admises pour les constructions nécessaires aux services publics et aux installations d'intérêt général.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- à l'extension limitée des constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Néant.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 9 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt général.

Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

ARTICLE NL1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

ARTICLE NL2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- Les constructions et installations de toute nature (et dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère) dès lors qu'elles concernent un équipement et/ou un service d'intérêt général.

2.2- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

2.3- Les ouvrages nécessaires à la découverte des sites et à l'accessibilité aux équipements de sport ou de loisirs (aires de stationnement, abris bus, sanitaires, ...) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

2.4- Les affouillements et exhaussements du sol, liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone et à la condition qu'ils préservent les éléments caractéristiques de la faune et de la flore naturelles et que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

ARTICLE NL3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries créés devront satisfaire aux conditions énoncées à l'article 2 du titre 1 du présent règlement relatif à la sécurité routière (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme) et notamment garantir l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE NL4 – RESEAUX

A) Eau Potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

B) Assainissement

1. Eaux usées

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome des constructions en conformité avec le règlement en vigueur est autorisé. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser un réseau de collecte des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds un dispositif d'assainissement des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives. Le pétitionnaire prévoira le maximum d'absorption sur la parcelle.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

Tout ruisseau ou fossé servant à l'évacuation des eaux pluviales doit être laissé à l'air libre, à l'exception des ponts et des busages nécessaires pour l'accès aux fonds privés.

ARTICLE NL5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout bâtiment nouveau à l'exclusion des annexes d'habitation doit être implanté à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques.

Des implantations différentes de celles définies ci-après peuvent admises pour les constructions nécessaires aux services publics et aux installations d'intérêt général.

ARTICLE NL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- à l'extension limitée des constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NL8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE NL9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE NL10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 4,5 mètres à l'égout.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt général.

Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,80 mètres. Tout mouvement important de terre est proscrit, tant en déblai qu'en remblai. Tout talus de pente supérieure à 15% est interdit en aménagement des abords dans les sites de terrain plat.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

ARTICLE NL11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

ARTICLE NL12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE NL13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE NL14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Néant.

TITRE 6

DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER L.123.1-5 7

- Tous les travaux réalisés sur les constructions doivent être conçus dans le respect des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernées contenues dans les titres 1 à 4 du règlement et dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
 - Des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques, qui ont conduit à leur identification,
 - De leur ordonnancement et de leur volumétrie,
 - Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.
- Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple, un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé, dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.
- Le projet doit sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (pigeonnier, logements, étables, écuries, puits, hangar, fontaines, etc.).
- Les éléments de clôture existants (portail, murs, murets, grilles, etc.) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèle pour les clôtures nouvelles.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.
- En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la re-division des baies de proportion d'origine est interdite.
- La création de nouveaux percements doit respecter le principe général de composition des façades et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine, lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales.
- Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.