

PLU de Daux

3.REGLEMENT

3.a. Règlement écrit



Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant le PLU de la commune de Daux en date du : **21/01/2020**





SOMMAIRE

Sommaire	2
Lexique	3
Dispositions applicables aux zones urbaines.....	6
CHAPITRE I - ZONE UA	7
CHAPITRE II - ZONE UB	22
CHAPITRE III - ZONE UC	36
CHAPITRE IV - ZONE UD.....	49
CHAPITRE V - ZONE UE	62
CHAPITRE VI - ZONE UX	70
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	81
CHAPITRE VII - ZONE AU	82
CHAPITRE VIII - ZONE AUE	96
CHAPITRE IX- ZONE AUX.....	104
CHAPITRE X - ZONE AUO	115
CHAPITRE XI - ZONE AUX0	118
Dispositions applicables aux zones agricoles	121
CHAPITRE XII - ZONE A.....	122
Dispositions applicables aux zones naturelles	135
CHAPITRE XIII - ZONE N	136
CHAPITRE XIV - ANNEXES	146



LEXIQUE

✓ **Abri de jardin :**

Construction de petites dimensions, démontable ou non, avec ou sans fondations, destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette.

✓ **Accès :**

Linéaire de façade du terrain ou de la construction (porche) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte.

✓ **Acrotère :**

Bandeau périphérique qui entoure une toiture.

✓ **Affouillement des sols :**

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation dès lors que sa superficie est supérieure ou égale à 100 m, et que sa profondeur excède 2 m (C. urb., art. R. 421-19 et s.).

✓ **Agglomération :**

L'agglomération se définit comme un ensemble à caractère urbain composé d'un quartier central d'une densité relativement importante (centre-ville) et des quartiers de densité moindre, présentant une continuité dans le tissu urbain. Cependant, quelques constructions dispersées situées en périphérie du village ne constituent pas une agglomération.

✓ **Alignement :**

Détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

✓ **Aménagement :**

Travaux sur l'existant sans augmentation du gabarit c'est-à-dire de l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constitués par les façades (pleins et vides) et toitures du bâtiment.

✓ **Annexes :**

Constructions, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, etc... à proximité immédiate de la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation principale.



✓ Architecture traditionnelle :

Constructions édifiées avant la moitié du XXe siècle et caractérisées par un volume simple, en général un parallélépipède rectangle, avec une seule direction de faîtage, présentant des murs et/ou piliers en briques foraines ou en terre, surmonté d'une toiture à 2 pentes couvertes en tuiles canal, avec une charpente en bois.

✓ Clôture :

Tout ce qui permet d'enclore un espace ou une parcelle et notamment positionné sur une limite séparative ou en limite d'emprise publique (qui nécessite le dépôt d'une déclaration préalable).

✓ Deuxième rideau

Construction édifiée derrière une autre sur la même parcelle.

✓ Emprise publique

Tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique (voie ferrée, ...), ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines mais pouvant nécessiter un certain ordonnancement dans l'implantation des constructions.

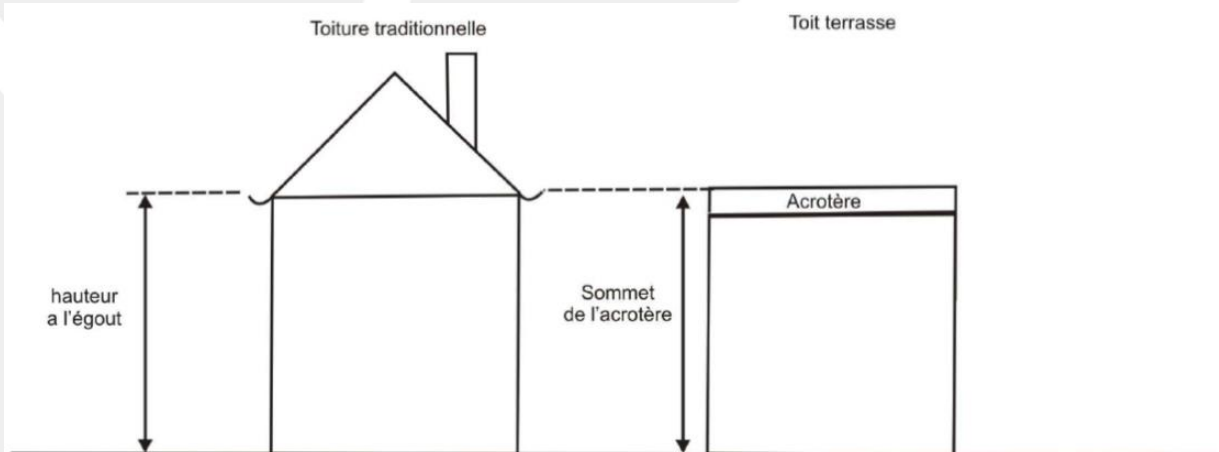
✓ Entrepôt

Local d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et de façon plus générale tout local recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers (logistique, etc.)

✓ Espace commun

Parties d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation commun à l'ensemble des colotis. Il peut s'agir d'un espace vert, d'une aire de jeux, d'une aire de stationnement, d'une placette, d'un bassin de rétention des eaux pluviales, etc.

✓ Hauteur à l'égout ou à l'acrotère :





✓ Limite d'emprise d'une voie

Limite séparant un terrain privatif d'une espace collectif privé ou public voué à la circulation (et éventuellement avec emplacements de stationnement et fossés).

✓ Limite séparative

Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë.

✓ Opération d'aménagement d'ensemble

Opération qui tend à organiser un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements collectifs (y compris le stationnement) pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.

✓ Plateforme (d'une voie)

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussée, les accotements (trottoirs...) et le stationnement dans la continuité de la chaussée

✓ Programme de logements

Opération d'aménagement (lotissement, ZAC...) ou opération de construction permettant la réalisation d'une pluralité de logements.

✓ Ruisseau (ou cours d'eau) :

Cours d'eaux avec un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant toute l'année.

✓ Terrain d'assiette

Parcelle ou ensemble de parcelles objet de la demande d'autorisation.

✓ Terrasse

Une terrasse est un élément de l'architecture d'un bâtiment qui se trouve à l'extérieur de celui-ci. C'est une surface externe se trouvant au rez-de-chaussée ou à un étage de l'édifice.

✓ Toiture-terrasse

Toiture à pente faible (inférieure à 15%) servant de terrasse grâce à un sol dont le revêtement est étanche.

✓ Unité foncière

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés. Lorsque l'unité foncière est à cheval sur plusieurs secteurs ou zones, s'applique à chaque partie d'unité foncière le règlement du secteur ou de la zone de localisation.

✓ Voie

Desserte (même impasse) de plusieurs propriétés comportant les aménagements permettant la circulation des véhicules, quel que soit le mode de propriété ou de jouissance (voie publique, voie privée en copropriété ou servitude....)



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont indicées « U... ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	VOCATION
UA	Partie la plus ancienne et la plus dense du centre bourg
UB	Extensions urbaines denses
UC	Extensions urbaines peu denses
UD	Zone urbaine – Habitat résidentiel diffus
UE	Secteurs à vocation d'équipements
UX	Secteurs à vocation d'activités économiques



CHAPITRE I - ZONE UA

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA:

- Les constructions nouvelles à usage industriel,
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les constructions nouvelles à usage agricole et forestier
- Les constructions à usage artisanal et commercial non prévues à l'article UA 2
- Les terrains de camping et de caravanning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone

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

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2 et 13 de la zone UA.



✓ Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
 - Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.
 - Toute construction implantée en bordure des ruisseaux de la commune à condition qu'elles soient édifiées à une distance de la crête de la berge la plus proche au moins égale à 10 mètres et que le plancher bas soit édifié à au moins un mètre au-dessus de ladite crête de berge du ruisseau.
 - Toute opération d'aménagement créant 10 logements ou plus ou générant une surface de plancher supérieure à 1000 m² devront réserver au moins 20 % de la surface de plancher habitation à des logements locatifs sociaux.
- ✓ Concernant les « parcs et jardins » repérés au titre de l'article L 151-23 du C.U.
- Seules les constructions de moins de 30 m² (garages, annexes, piscines) ou l'extension de constructions (existantes avant approbation du présent PLU) dans la limite de 30 % de leur surface de plancher y sont autorisées.

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Cet accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.



2. Voirie

Les dispositions ci-dessous s'appliquent voies nouvelles, publiques et privées.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.

Leurs caractéristiques ne pourront être inférieures à :

- 6,40 mètres de plateforme dont 5 m de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 6 lots
- 8 mètres de plateforme dont 2,5 mètres de largeur cumulée de trottoir pour les autres voies. La largeur minimale de plateforme est fixée à 6 mètres pour les voies à sens unique de circulation.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de secours et de services (ramassage des ordures ménagères...)

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent, au vu du plan de masse, à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel.

3. Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou favoriser la circulation des habitants.



ARTICLE UA. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

✓ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

Aussi, des techniques alternatives et novatrices pourront être mises en œuvre (puits d'infiltration, réservoirs, bassin à ciel ouvert,...).

✓ Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UA. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

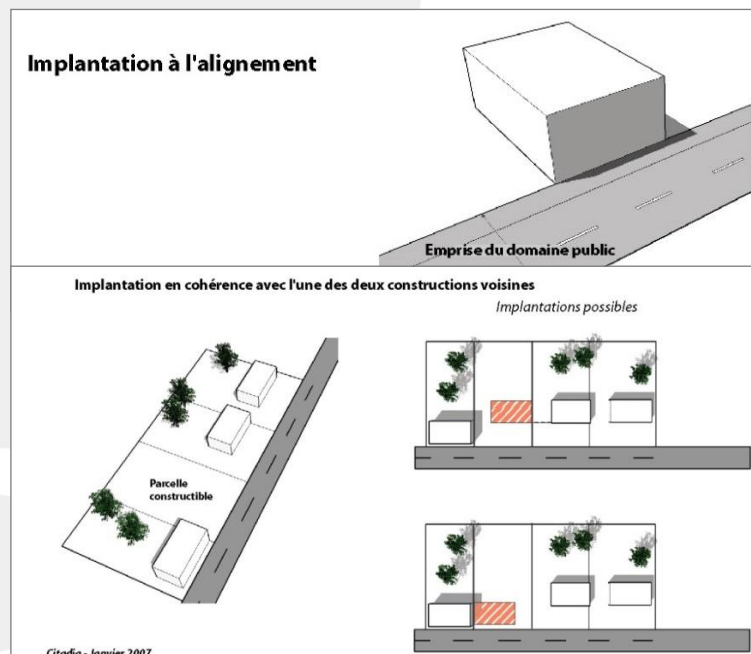
Sans objet¹

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

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum de l'axe des routes départementales.

- Dans les autres cas :
- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voirie ou de l'emprise publique (cf. Schéma suivant).
- Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée en retrait de l'alignement, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue (cf. Schéma suivant).
- Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement



¹ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.



- En cas d'extension d'une construction existante, l'extension pourra se réaliser avec le même retrait que la construction initiale.
- Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.
- Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

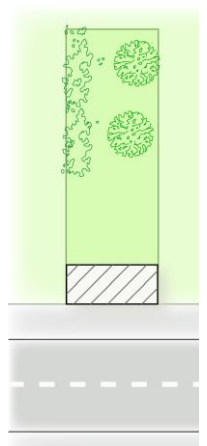
ARTICLE UA. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

1. Si la façade du terrain est inférieure à 10 mètres (cf. schéma ci-contre):

- L'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire pour les constructions de premier rideau (front de rue)
- Les constructions en second rideau et les annexes s'implanteront à minima soit sur la limite de fond de parcelle et/ou sur une limite séparative à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- La longueur cumulée des constructions de second rideau n'excèdera pas 15 mètres mesurée sur les limites séparatives.

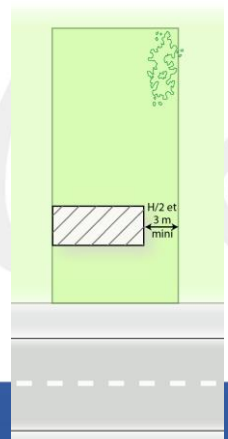
Façade du terrain < 10 m



2. Si la façade du terrain est supérieure à 10 mètres (cf. schéma ci-contre):

- la construction peut être édifiée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Façade du terrain > 10 m





- les constructions en second rideau et les annexes s'implanteront à minima soit sur la limite de fond de parcelle et/ou sur une limite séparative à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- La longueur cumulée des constructions n'excèdera pas 15 mètres mesurée sur les limites séparatives

3. Dans tous les cas:

- Une adaptation mineure des règles ci-dessus sera possible en cas de limites séparatives non perpendiculaires.
- Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés en retrait ou sur les limites séparatives.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

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

La distance comptée entre deux constructions sur une même parcelle sera de minimum 10 mètres (hors annexes)

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

Les piscines ne sont donc pas comprises dans le décompte de l'emprise au sol.

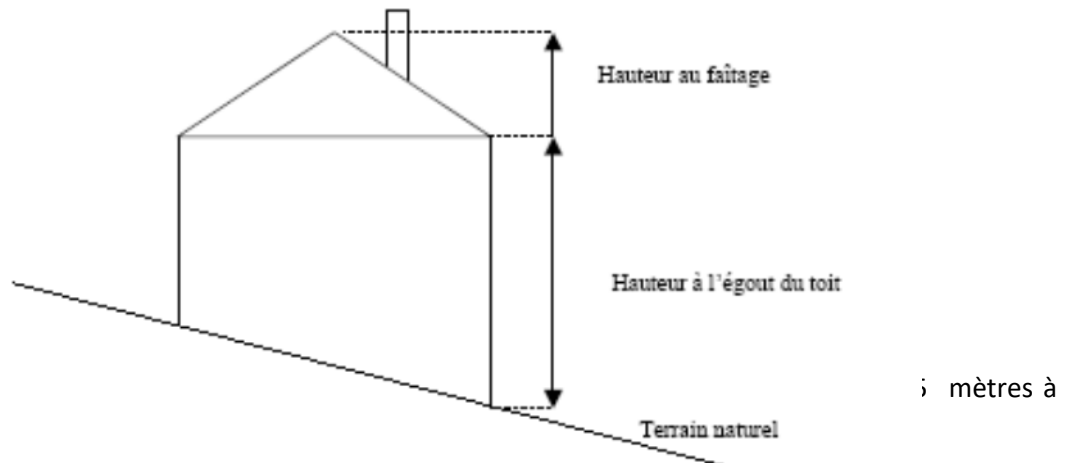
2. Règle

Non réglementé

ARTICLE UA.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition:

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



Les nouvelles constructions ou l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée afin d'assurer une continuité dans les hauteurs et une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.



1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes ...) sont proscrites.

2. Volumétrie

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

3. Toitures

La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 30 et 35 %.

Elles doivent être en tuiles canal ou d'aspect canal de couleur rouge ou ocre. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, abris de jardins et annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol et aux couvertures de piscines.

Hors toitures terrasses, les toitures nouvelles seront en tuiles canal ou d'aspect canal, posée à courant et à couverts.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il peut être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- que leur surface représente 50 % maximum de la surface totale de la toiture
- qu'elles soient intégrées harmonieusement au bâtiment (la toiture terrasse ne surplombera pas la toiture pentue).

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).



Les dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

Sur rue, les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. Les clôtures sont limitées à une hauteur d'1,60 mètre (sauf en cas de réfection d'une clôture existante).

En limites séparatives les clôtures seront composées d'une grille à barreaudage vertical droit ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie, sur mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5. Façades

✓ Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

✓ Proportions des ouvertures :

Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité.

✓ Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu, tant pour les bâtiments que pour les clôtures.

Les couleurs de façades seront proches des teintes traditionnelles.



✓ Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

6. Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...

Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.



ARTICLE UA. 12 – STATIONNEMENT

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

Il est exigé sur le terrain d'assiette du projet dès le premier mètre carré de chaque tranche :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe ci-dessous

- dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m² : 0 emplacement
- Dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m² :
 - Pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 emplacements
 - Pour la tranche supplémentaire de 70 m² de surface de plancher créée au-delà de 150m² : 1,5 emplacement

2- dans les opérations de plus de 3 lots ou de plus de 300m² de surface de plancher, il est exigé en sus des parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération, 0,5 place par lot ou par tranche de 100m² de surface de plancher

Les emplacements de stationnement devront être localisés au plus proche de constructions et dans la continuité de la chaussée. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'aménagement d'ensemble de moins de 6 lots ou moins de 600 m² de surface de plancher.

3- Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : il est exigé 1 place de stationnement par logement.

4- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

5- Pour les constructions à usage de commerces : il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

6- Pour les hotels et restaurants : il est exigé 1 place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hotels-restaurants, s'applique la norme la plus contraignante.



7 – Stationnement des deux roues

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1,5m² par tranche de 60m² de surface de plancher pour les opérations au-delà de 400m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les ratios minimums sont :
 - Établissements sportifs : 1 place pour 2 roues pour 3 places de voiture,
 - Bureaux : 1 place pour 2 roues pour 5 salariés
 - Commerces de plus de 200m² de surface de vente : 1 place pour 2 roues pour 10 places de voiture

8 – Local poussettes

- Pour les constructions nouvelles, dans les opérations comprenant plus de 500 m² de surface de plancher à usage d'habitation, il sera imposé la réalisation d'au minimum un local poussettes.

- ✓ Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus,

La règle applicable est celle de ceux auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations (et notamment les arbres de haute-tige) devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale (cf. palette végétale en annexe du règlement écrit).

Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 Code de l'Urbanisme

Les déblais/remblais devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussements lorsqu'elle est nécessaire aux réseaux et équipements publics est autorisée.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Pour toute opération de plus de 1000 m² de surface de plancher, l'opération devra prévoir 10 % du terrain d'assiette de l'opération en espaces verts accessibles à tous.

- ✓ Plantation des aires de stationnement non couvertes :

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison, au minimum, d'un arbre de hautes tiges de même variété pour quatre emplacements, y compris les emplacements dans la plateforme des voies.



- ✓ Concernant les « éléments » repérés au titre des articles L151-19 (éléments de patrimoine bâti) et L151-23 du code de l'urbanisme (parcs et jardins)
 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences utilisées seront en adéquation avec le site (cf. palette végétale en annexe du règlement écrit).
 - Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus comme le permet l'article 2 du présent règlement de la zone UA, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable
- ✓ Concernant les « haies et éléments naturels » repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les haies et alignements d'arbres, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, ne pourront être arrachés ou détruits que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Entretien de la ripisylve regroupant toutes les interventions nécessaires au bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales (cf. palette végétale en annexe du règlement).



ARTICLE UA. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.²

ARTICLE UA. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UA. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très hauts débit.

² Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.



CHAPITRE II - ZONE UB

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB:

- Les constructions nouvelles à usage industriel,
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les constructions nouvelles à usage agricole et forestier
- Les constructions à usage artisanal et commercial non prévues à l'article UB 2
- Les terrains de camping et de caravanning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone

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

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 11 et 13 de la zone UB.

Toute construction implantée en bordure des ruisseaux de la commune à condition qu'elles soient édifiées à une distance de la crête de la berge la plus proche au moins égale à 10 mètres et que le plancher bas soit édifié à au moins un mètre au-dessus de ladite crête de berge du ruisseau.



✓ Sont autorisées sous conditions dans la zone UB :

- Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.
- Toute opération d'aménagement créant 10 logements ou plus ou générant une surface de plancher supérieure à 1000 m² devront réserver au moins 20 % de la surface de plancher habitation à des logements locatifs sociaux.

✓ Concernant les « parcs et jardins » repérés au titre de l'article L 151-23 du C.U.

- Seules les constructions de moins de 30 m² (garages, annexes, piscines) ou l'extension de constructions (existantes avant approbation du présent PLU) dans la limite de 30 % de leur surface de plancher y sont autorisées.

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Cet accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

2. Voirie

Les dispositions ci-dessous s'appliquent voies nouvelles, publiques et privées.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.



Leurs caractéristiques ne pourront être inférieures à :

- 6,40 mètres de plateforme dont 5 m de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 6 lots
- 8 mètres de plateforme dont 2,5 mètres de largeur cumulée de trottoir pour les autres voies. La largeur minimale de plateforme est fixée à 6 mètres pour les voies à sens unique de circulation.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour , notamment les véhicules de secours et de services (ramassage des ordures ménagères...)

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

3. Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou favoriser la circulation des habitants.

ARTICLE UB. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

✓ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.



Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

Aussi, des techniques alternatives et novatrices pourront être mises en œuvre (puits d'infiltration, réservoirs, bassin à ciel ouvert,...).

✓ Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UB. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet³

³ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.



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

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum de l'axe des routes départementales

Dans les autres cas, une des façades de la construction doit être implantée :

- dans une bande comprise entre 3 et 10 mètres par rapport à l'emprise de la voirie ou à la limite qui s'y substitue.
- A une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Toutefois, lorsque la construction projetée joute une autre construction en bon état mais implantée différemment des règles ci-dessus, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

En cas d'extension d'une construction existante, l'extension pourra se réaliser avec le même retrait que la construction initiale.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.



ARTICLE UB. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur une limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie opposée soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres et à condition que la hauteur du bâtiment implanté sur limite séparative ne soit pas supérieur à 3 m à l'égout du toit.
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales soit au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée sera dans tous les cas au moins égal à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La longueur cumulée des constructions n'excèdera pas 15 mètres mesurée sur les limites séparatives

Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés en retrait ou sur les limites séparatives.

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

La distance comptée entre deux constructions sur une même parcelle sera de minimum 10 mètres (hors annexes)

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

Les piscines ne sont donc pas comprises dans le décompte de l'emprise au sol.

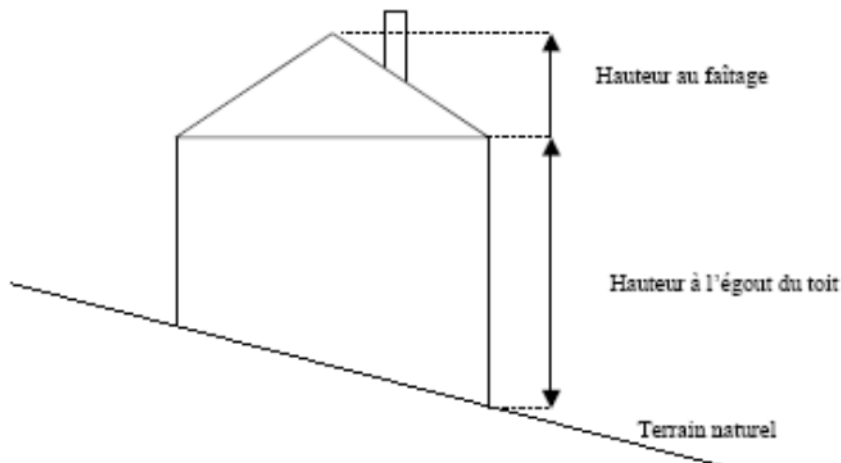
2. Règle

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 40% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UB.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition:

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



2. Règles

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 7 mètres à l'égout du toit ou 7,50 mètres à l'acrotère du toit
- 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les bâtiments implantés en limite séparative



Les nouvelles constructions ou l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée afin d'assurer une continuité dans les hauteurs et une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition:

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2. Volumétrie

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

3. Toitures

La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 30 et 35 %.

Elles doivent être en tuiles canal ou d'aspect canal de couleur rouge ou ocre . Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, abris de jardins et annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol et aux couvertures de piscines.

Hors toitures terrasses, les toitures nouvelles seront en tuiles canal ou d'aspect canal, posée à courant et à couverts.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il peut être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.



Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- que leur surface représente 50 % maximum de la surface totale de la toiture
- qu'elles soient intégrées harmonieusement au bâtiment (la toiture terrasse ne surplombera pas la toiture pentue).

Les dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être constituées :

- d'une grille à barreaudage vertical droit ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie, sur mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.
- ou d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètre. Cette hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre dans le secteur U et en bordure des routes départementales et de la RN 224.

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5. Façades

✓ Proportions générales, équilibre :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

✓ Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Les couleurs de façades seront proches des teintes traditionnelles.



✓ Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...

Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.



ARTICLE UB. 12 – STATIONNEMENT

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

Il est exigé sur le terrain d'assiette du projet dès le premier mètre carré de chaque tranche :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe ci-dessous

- dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m² : 0 emplacement
- Dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m² :
 - Pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 emplacements
 - Pour la tranche supplémentaire de 70 m² de surface de plancher créée au-delà de 150m² : 1,5 emplacement

2- dans les opérations de plus de 3 lots ou de plus de 300m² de surface de plancher, il est exigé en sus des parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération, 0,5 place par lot ou par tranche de 100m² de surface de plancher

Les emplacements de stationnement devront être localisés au plus proche de constructions et dans la continuité de la chaussée. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'aménagement d'ensemble de moins de 6 lots ou moins de 600 m² de surface de plancher.

3- Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : il est exigé 1 place de stationnement par logement.

4- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

5- Pour les constructions à usage de commerces : il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

6- Pour les hôtels et restaurants : il est exigé 1 place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, s'applique la norme la plus contraignante.



7 – Stationnement des deux roues

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1,5m² par tranche de 60m² de surface de plancher pour les opérations au-delà de 400m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les ratios minimums sont :
 - Établissements sportifs : 1 place pour 2 roues pour 3 places de voiture,
 - Bureaux : 1 place pour 2 roues pour 5 salariés
 - Commerces de plus de 200m² de surface de vente : 1 place pour 2 roues pour 10 places de voiture

8 – Local poussettes

- Pour les constructions nouvelles, dans les opérations comprenant plus de 500 m² de surface de plancher à usage d'habitation, il sera imposé la réalisation d'au minimum un local poussettes.

✓ Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus,
La règle applicable est celle de ceux auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 Code de l'Urbanisme

Les plantations (et notamment les arbres de haute-tige) devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale (cf. palette végétale en annexe du règlement écrit).

Sur chaque unité foncière privative, 20 % au moins de la surface du terrain initial doit être traités en jardin planté et /ou engazonné

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80 mètre sur rue et en limite séparative. Les haies filtrantes composées d'essences locales (cf. palette végétale en annexe du règlement écrit) sont à favoriser ; éviter les haies opaques qui enferment l'espace.

Pour toute opération de plus de 1000 m² de surface de plancher, l'opération devra prévoir 10 % du terrain d'assiette de l'opération en espaces verts accessibles à tous.



- ✓ Concernant les « éléments » repérés au titre des articles L151-19 (éléments de patrimoine bâti) et L151-23 du code de l'urbanisme (parcs et jardins)
 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences utilisées seront en adéquation avec le site (cf. palette végétale en annexe du règlement écrit).
 - Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus comme le permet l'article 2 du présent règlement de la zone UB, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable
- ✓ Concernant les « haies et éléments naturels » repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les haies et alignements d'arbres, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, ne pourront être arrachés ou détruits que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Entretien de la ripisylve regroupant toutes les interventions nécessaires au bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales (cf. palette végétale en annexe du règlement).



ARTICLE UB. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.⁴

ARTICLE UB. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UB. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très hauts débit).

⁴ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.



CHAPITRE III - ZONE UC

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UC:

- Les constructions nouvelles à usage industriel,
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les constructions nouvelles à usage agricole et forestier
- Les constructions à usage artisanal et commercial non prévues à l'article UC 2
- Les terrains de camping et de caravanning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone

ARTICLE UC. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 11 et 13 de la zone UC.

Toute construction implantée en bordure des ruisseaux de la commune à condition qu'elles soient édifiées à une distance de la crête de la berge la plus proche au moins égale à 10 mètres et que le plancher bas soit édifié à au moins un mètre au-dessus de ladite crête de berge du ruisseau.

✓ Sont autorisées sous conditions dans la zone UC :

- Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.



- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.
- Toute opération d'aménagement créant 10 logements ou plus ou générant une surface de plancher supérieure à 1000 m² devront réserver au moins 20 % de la surface de plancher habitation à des logements locatifs sociaux.

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Cet accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

2. Voirie

Les dispositions ci-dessous s'appliquent voies nouvelles, publiques et privées.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.

Leurs caractéristiques ne pourront être inférieures à :

- 6,40 mètres de plateforme dont 5 m de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 6 lots
- 8 mètres de plateforme dont 2,5 mètres de largeur cumulée de trottoir pour les autres voies. La largeur minimale de plateforme est fixée à 6 mètres pour les voies à sens unique de circulation.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour , notamment les véhicules de secours et de services (ramassage des ordures ménagères...)



Si la collecte des ordures ménagère nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

3. Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou favoriser la circulation des habitants.

ARTICLE UC. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

✓ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

Aussi, des techniques alternatives et novatrices pourront être mises en œuvre (puits d'infiltration, réservoirs, bassin à ciel ouvert,...).

✓ Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.



3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UC. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet⁵

ARTICLE UC. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum de l'axe des routes départementales

Dans les autres cas, une des façades de la construction sera implantée :

- A une distance de 3 mètres minimum par rapport de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue.
- A une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée différemment des règles ci-dessus, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

⁵ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.



En cas d'extension d'une construction existante, l'extension pourra se réaliser avec le même retrait que la construction initiale.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE UC. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur une limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie opposée soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres et à condition que la hauteur du bâtiment implanté sur limite séparative ne soit pas supérieur à 3 m à l'égout du toit.
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales soit au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée sera dans tous les cas au moins égal à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La longueur cumulée des constructions n'excèdera pas 10 mètres mesurée sur les limites séparatives

Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés en retrait ou sur les limites séparatives.



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

La distance comptée entre deux constructions sur une même parcelle sera de minimum 10 mètres (hors annexes)

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

Les piscines ne sont donc pas comprises dans le décompte de l'emprise au sol.

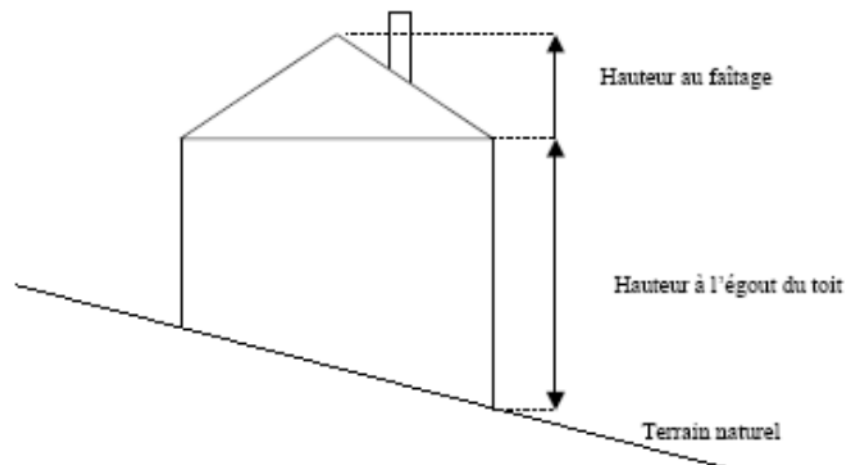
2. Règle

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UC.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition:

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



2. Règles

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 7 mètres à l'égout du toit ou 7,50 mètres à l'acrotère du toit
- 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les bâtiments implantés en limite séparative

Les nouvelles constructions ou l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée afin d'assurer une continuité dans les hauteurs et une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.



ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2. Volumétrie

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

3. Toitures

La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 30 et 35 %.

Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, abris de jardins et annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol et aux couvertures de piscines.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il peut être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- que leur surface représente 50 % maximum de la surface totale de la toiture
- qu'elles soient intégrées harmonieusement au bâtiment (la toiture terrasse ne surplombera pas la toiture pentue).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.



4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être constituées :

- d'une grille à barreaudage vertical droit ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie, sur mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.
- ou d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètre. Cette hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre dans le secteur U et en bordure des routes départementales et de la RN 224.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5. Façades

✓ Proportions générales, équilibre :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

✓ Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Les couleurs de façades seront proches des teintes traditionnelles.

✓ Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...

Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.



Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC. 12 – STATIONNEMENT

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

Il est exigé sur le terrain d'assiette du projet dès le premier mètre carré de chaque tranche :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe ci-dessous

- dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m² : 0 emplacement
- Dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m² :
 - Pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 emplacements
 - Pour la tranche supplémentaire de 70 m² de surface de plancher créée au-delà de 150m² : 1,5 emplacement

2- dans les opérations de plus de 3 lots ou de plus de 300m² de surface de plancher, il est exigé en sus des parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération, 0,5 place par lot ou par tranche de 100m² de surface de plancher

Les emplacements de stationnement devront être localisés au plus proche de constructions et dans la continuité de la chaussée. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'aménagement d'ensemble de moins de 6 lots ou moins de 600 m² de surface de plancher.

3- Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : il est exigé 1 place de stationnement par logement.

4- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.



5- Pour les constructions à usage de commerces : il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

6- Pour les hotels et restaurants : il est exigé 1 place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hotels-restaurants, s'applique la norme la plus contraignante.

7 – Stationnement des deux roues

- Pour les constructions à usage d'habitation :

-1,5m² par tranche de 60m² de surface de plancher pour les opérations au-delà de 400m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les ratios minimums sont :

-Établissements sportifs : 1 place pour 2 roues pour 3 places de voiture,

-Bureaux : 1 place pour 2 roues pour 5 salariés

-Commerces de plus de 200m² de surface de vente : 1 place pour 2 roues pour 10 places de voiture

8 – Local poussettes

- Pour les constructions nouvelles, dans les opérations comprenant plus de 500 m² de surface de plancher à usage d'habitation, il sera imposé la réalisation d'au minimum un local poussettes.

✓ Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus,

La règle applicable est celle de ceux auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 Code de l'Urbanisme

Les plantations (et notamment les arbres de haute-tige) devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale (cf. palette végétale en annexe du règlement écrit).

Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface du terrain initial doit être traités en jardin planté et /ou engazonné.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écran végétal autour de la zone urbanisée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser (cf. palette végétale en annexe du règlement écrit) ; éviter les haies opaques qui enferment l'espace.

Pour toute opération de plus de 1000 m² de surface de plancher, l'opération devra prévoir 10 % du terrain d'assiette de l'opération en espaces verts accessibles à tous.



- ✓ Concernant les « éléments » repérés au titre des articles L151-19 (éléments de patrimoine bâti) et L151-23 du code de l'urbanisme (parcs et jardins)
 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences utilisées seront en adéquation avec le site (cf. palette végétale en annexe du règlement écrit).
 - Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus comme le permet l'article 2 du présent règlement de la zone UC, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable
- ✓ Concernant les « haies et éléments naturels » repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les haies et alignements d'arbres, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, ne pourront être arrachés ou détruits que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Entretien de la ripisylve regroupant toutes les interventions nécessaires au bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales (cf. palette végétale en annexe du règlement).



ARTICLE UC. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.⁶

ARTICLE UC. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UC. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très hauts débit).

⁶ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.



CHAPITRE IV - ZONE UD

ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UD, tous secteurs confondus :

- Les constructions nouvelles à usage industriel,
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les constructions nouvelles à usage agricole et forestier
- Les constructions à usage artisanal et commercial non prévues à l'article UD 2
- Les terrains de camping et de caravanning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone

ARTICLE UD. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 11 et 13 de la zone UD

Toute construction implantée en bordure des ruisseaux de la commune à condition qu'elles soient édifiées à une distance de la crête de la berge la plus proche au moins égale à 10 mètres et que le plancher bas soit édifié à au moins un mètre au-dessus de ladite crête de berge du ruisseau.



✓ Sont autorisées sous conditions dans la zone UD , tous secteurs confondus :

- Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.
- Toute opération d'aménagement créant 10 logements ou plus ou générant une surface de plancher supérieure à 1000 m² devront réserver au moins 20 % de la surface de plancher habitation à des logements locatifs sociaux.

ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Cet accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

2. Voirie

Les dispositions ci-dessous s'appliquent voies nouvelles, publiques et privées.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.

Leurs caractéristiques ne pourront être inférieures à :

- 6,40 mètres de plateforme dont 5 m de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 6 lots
- 8 mètres de plateforme dont 2,5 mètres de largeur cumulée de trottoir pour les autres voies. La largeur minimale de plateforme est fixée à 6 mètres pour les voies à sens unique de circulation.



Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de secours et de services (ramassage des ordures ménagères...)

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

3. Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou favoriser la circulation des habitants.

ARTICLE UD. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

✓ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

Aussi, des techniques alternatives et novatrices pourront être mises en œuvre (puits d'infiltration, réservoirs, bassin à ciel ouvert,...).



✓ Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UD. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet⁷

ARTICLE UD. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

Dans les espaces non urbanisés, les constructions doivent être implantées :

- à une distance de 75 mètres de l'axe de la RN 224
- à une distance de 15 m minimum de l'axe des routes départementales

⁷ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.



Dans les autres cas, une des façades de la construction et des annexes sera implantée :

- à une distance de 10 mètres minimum par rapport à la limite de la RN224, sauf en cas d'extension d'un bâtiment existant.
- Pour les autres voies : à une distance de 3 mètres minimum par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue (cf. schéma ci-contre) et à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée différemment des règles ci-dessus, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

Lorsqu'une première construction est édifée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

En cas d'extension d'une construction existante, l'extension pourra se réaliser avec le même retrait que la construction initiale.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE UD. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

Les constructions doivent être édifées :

- Soit sur une limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie opposée soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres et à condition que la hauteur du bâtiment implanté sur limite séparative ne soit pas supérieur à 3 m à l'égout du toit.
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales soit au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Le retrait entre la construction et la limite



séparative opposée sera dans tous les cas au moins égal à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La longueur cumulée des constructions n'excèdera pas 10 mètres mesurée sur les limites séparatives

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés en retrait ou sur les limites séparatives.

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

La distance comptée entre deux constructions sur une même parcelle sera de minimum 10 mètres (hors annexes).

ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

Les piscines ne sont donc pas comprises dans le décompte de l'emprise au sol.

2. Règle

Dans le seul secteur UDa :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder **25%** de la superficie totale du terrain

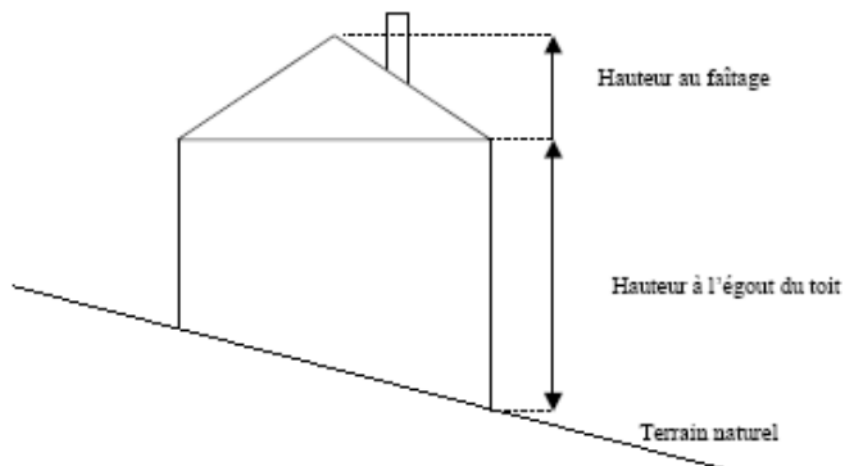
Dans le seul secteur UDb :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder **15%** de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UD.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition:

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



2. Règles

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 7 mètres à l'égout du toit ou 7,50 mètres à l'acrotère du toit
- 3 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments implantés en limite séparative

Les nouvelles constructions ou l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée afin d'assurer une continuité dans les hauteurs et une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.



ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2. Volumétrie

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

3. Toitures

La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 30 et 35 %.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il peut être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- que leur surface représente 50 % maximum de la surface totale de la toiture
- qu'elles soient intégrées harmonieusement au bâtiment (la toiture terrasse ne surplombera pas la toiture pentue).



4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être constituées :

- d'une grille à barreaudage vertical droit ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie, sur mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.
- ou d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètre. Cette hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre dans le secteur U et en bordure des routes départementales et de la RN 224.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

5. Façades

✓ Proportions générales, équilibre :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

✓ Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Les couleurs de façades seront proches des teintes traditionnelles.

✓ Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...

Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.



Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD. 12 – STATIONNEMENT

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

Il est exigé sur le terrain d'assiette du projet dès le premier mètre carré de chaque tranche :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe ci-dessous

- dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m² : 0 emplacement
- Dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m² :
 - Pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 emplacements
 - Pour la tranche supplémentaire de 70 m² de surface de plancher créée au-delà de 150m² : 1,5 emplacement

2- dans les opérations de plus de 3 lots ou de plus de 300m² de surface de plancher, il est exigé en sus des parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération, 0,5 place par lot ou par tranche de 100m² de surface de plancher

Les emplacements de stationnement devront être localisés au plus proche de constructions et dans la continuité de la chaussée. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'aménagement d'ensemble de moins de 6 lots ou moins de 600 m² de surface de plancher.

3- Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : il est exigé 1 place de stationnement par logement.

4- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.



5- Pour les constructions à usage de commerces : il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

6- Pour les hotels et restaurants : il est exigé 1 place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, s'applique la norme la plus contraignante.

7 – Stationnement des deux roues

- Pour les constructions à usage d'habitation :

-1,5m² par tranche de 60m² de surface de plancher pour les opérations au-delà de 400m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les ratios minimums sont :

-Établissements sportifs : 1 place pour 2 roues pour 3 places de voiture,

-Bureaux : 1 place pour 2 roues pour 5 salariés

-Commerces de plus de 200m² de surface de vente : 1 place pour 2 roues pour 10 places de voiture

8 – Local poussettes

- Pour les constructions nouvelles, dans les opérations comprenant plus de 500 m² de surface de plancher à usage d'habitation, il sera imposé la réalisation d'au minimum un local poussettes.

✓ Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus,

La règle applicable est celle de ceux auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 Code de l'Urbanisme

Les plantations (et notamment les arbres de haute-tige) devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale (cf. palette végétale en annexe du règlement écrit).

Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface du terrain initial doit être traités en jardin planté et /ou engazonné.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80 mètre sur rue ou en limite séparative. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser (cf. palette végétale en annexe du règlement écrit) ; éviter les haies opaques qui enferment l'espace.



Pour toute opération de plus de 1000 m² de surface de plancher, l'opération devra prévoir 10 % du terrain d'assiette de l'opération en espaces verts accessibles à tous.

- ✓ Concernant les « éléments » repérés au titre des articles L151-19 (éléments de patrimoine bâti) et L151-23 du code de l'urbanisme (parcs et jardins)
 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences utilisées seront en adéquation avec le site (cf. palette végétale en annexe du règlement écrit).
 - Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus comme le permet l'article 2 du présent règlement de la zone UD, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable
- ✓ Concernant les « haies et éléments naturels » repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les haies et alignements d'arbres, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, ne pourront être arrachés ou détruits que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Entretien de la ripisylve regroupant toutes les interventions nécessaires au bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales (cf. palette végétale en annexe du règlement).



ARTICLE UD. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.⁸

ARTICLE UD. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UD. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très hauts débit.

⁸ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.



CHAPITRE V - ZONE UE

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, hormis celles mentionnées à l'article UE2
- Les constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerces,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les bâtiments industriels,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les résidences hôtelières et parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière, gravières ou décharges,

ARTICLE UE. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Toute construction implantée en bordure des ruisseaux de la commune à condition qu'elles soient édifiées à une distance de la crête de la berge la plus proche au moins égale à 10 mètres et que le plancher bas soit édifié à au moins un mètre au-dessus de ladite crête de berge du ruisseau.

✓ Sont autorisées sous conditions dans la zone UE :

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations nécessaires aux services publics (gardien). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être réalisé en même temps que le(s) équipement(s). Ces constructions sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.



- Les constructions à usage de loisirs (salle des fêtes, salle polyvalente...), à usage scolaire (écoles, ...), ou sportives (tribunes, vestiaires, club house, ...).

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE UE. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

✓ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

Aussi, des techniques alternatives et novatrices pourront être mises en œuvre (puits d'infiltration, réservoirs, bassin à ciel ouvert,...).

✓ Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.



3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UE. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet⁹

ARTICLE UE. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum de l'axe des routes départementales

Dans les autres cas, une des façades de la construction doit respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies publiques.

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée différemment des règles ci-dessus, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

⁹ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.



ARTICLE UE. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur une limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie opposée soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres et à condition que la hauteur du bâtiment implanté sur limite séparative ne soit pas supérieur à 3 m à l'égout du toit.
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres

La longueur cumulée des constructions n'excèdera pas 15 mètres mesurée sur les limites séparatives

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés en retrait ou sur les limites séparatives.

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

La distance comptée entre deux constructions sur une même parcelle sera de minimum 10 mètres (hors annexes)

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

Les piscines ne sont donc pas comprises dans le décompte de l'emprise au sol.

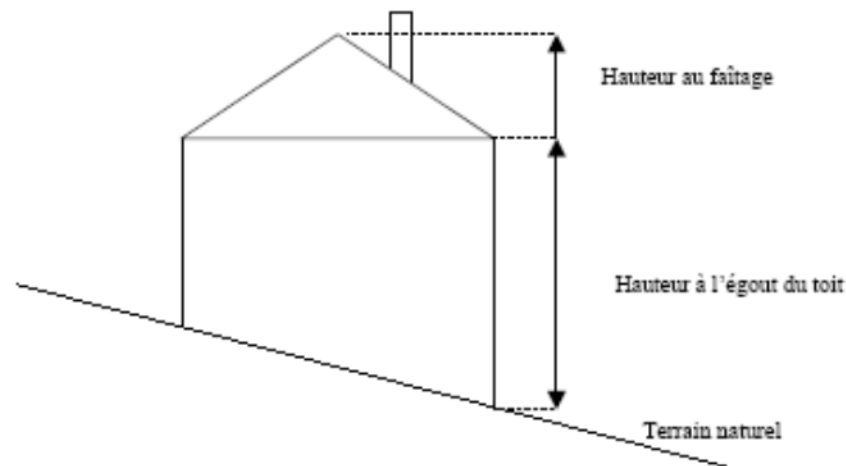
2. Règle

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain

ARTICLE UE.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition:

- La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



3. Règles

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit ou 11 mètres à l'acrotère du toit.

Les nouvelles constructions ou l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée afin d'assurer une continuité dans les hauteurs et une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.



ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- ✓ Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnement de la façade...

Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE. 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.



ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 Code de l'Urbanisme

Les plantations (et notamment les arbres de haute-tige) devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale (cf. palette végétale en annexe du règlement écrit)

Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface du terrain initial doit être traités en espaces verts planté et /ou engazonné.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

✓ **Concernant les « haies et éléments naturels » repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

Les haies et alignements d'arbres, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, ne pourront être arrachés ou détruits que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Entretien de la ripisylve regroupant toutes les interventions nécessaires au bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales (cf. palette végétale en annexe du règlement).



ARTICLE UE. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.¹⁰

ARTICLE UE. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (de type label « haute qualité environnementale » (HQE®), bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

ARTICLE UE. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très hauts débit).

¹⁰ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.



CHAPITRE VI - ZONE UX

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UX:

- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravanning
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article UX-2
- Les installations à usage d'activités artisanales et industrielles non mentionnées à l'article UX-2
- Les installations à usage d'activités commerciales non mentionnées à l'article UX-2
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière
- Les bâtiments agricoles
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public.

ARTICLE UX. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Toute construction implantée en bordure des ruisseaux de la commune à condition qu'elles soient édifiées à une distance de la crête de la berge la plus proche au moins égale à 10 mètres et que le plancher bas soit édifié à au moins un mètre au-dessus de ladite crête de berge du ruisseau.

✓ Sont autorisées sous conditions dans la zone UX:

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut



excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.

- Les installations à usage d'activités artisanales et industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'extension des activités commerciales à condition que la surface totale soit inférieure à 1000 m² de surface plancher.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Le rayon de la raquette de retournement devra être supérieur ou égal à 11 m.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toutefois, lorsqu'une opération peut être raccordée à plusieurs voies (même sur le long terme en cas de découpage des opérations), la réalisation d'un accès unique avec mise en œuvre d'une simple plate-forme de retournement est interdite.



ARTICLE UX. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

✓ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

Aussi, des techniques alternatives et novatrices pourront être mises en œuvre (puits d'infiltration, réservoirs, bassin à ciel ouvert,...).

✓ Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

✓ Eaux résiduaires industrielles :

Les effluents professionnels (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.



Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UX. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet¹¹

ARTICLE UX. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

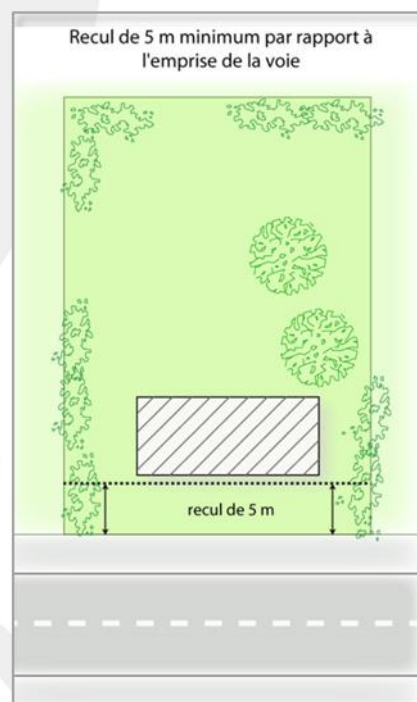
Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum de l'axe des routes départementales

Dans les autres cas, une des façades de la construction doit être implantée à 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée différemment des règles ci-dessus, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.



¹¹ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.



ARTICLE UX. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur une limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie opposée soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres et à condition que la hauteur du bâtiment implanté sur limite séparative ne soit pas supérieur à 3 m à l'égout du toit.
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres

La longueur cumulée des constructions n'excèdera pas 15 mètres mesurée sur les limites séparatives

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés en retrait ou sur les limites séparatives.

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

La distance comptée entre deux constructions sur une même parcelle sera de minimum 10 mètres (hors annexes).

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

Les piscines ne sont donc pas comprises dans le décompte de l'emprise au sol.

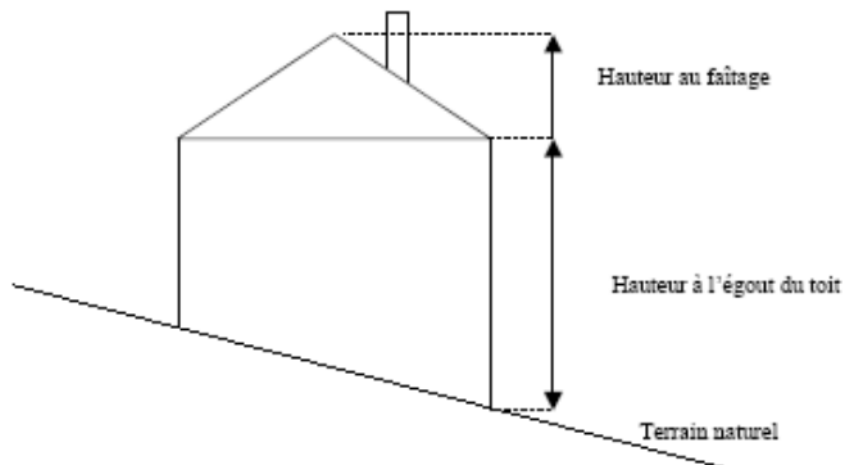
2. Règle

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder **50 %** de la superficie totale du terrain

ARTICLE UX.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition:

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



2. Règles

La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 m à l'égout du toit ou 12 mètres à l'acrotère du toit.

En limite séparative et ce sur une largeur de 3m, la hauteur à l'égout du toit ne sera pas supérieure à 3 mètres.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.



ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel et urbain dans lesquels elles sont situées.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

2. Façades

Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents.

Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

3. Toitures

Les toitures en pente et ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le pan de la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.

4. Clôtures

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage. Les clôtures (donnant sur la voie ou situées en limite séparative) ne peuvent dépasser 1,2 mètre en mur plein, néanmoins, les murs peuvent être surmontés de grilles ou de dispositifs à clair-voie. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,2 mètres sur voie et à 2,5 mètres sur la limite séparative).

5. Adaptation des constructions à la topographie.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.



✓ Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnement de la façade...

Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.



ARTICLE UX. 12 – STATIONNEMENT

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

Il est exigé sur le terrain d'assiette du projet dès le premier mètre carré de chaque tranche :

1- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

2- Pour les constructions à usage de commerces ou d'artisanat : il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3- Pour les hôtels et restaurants : il est exigé 1 place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, s'applique la norme la plus contraignante.

4 – Stationnement des deux roues

- Bureaux : 1 place pour 2 roues pour 5 salariés
- Commerces de plus de 200m² de surface de vente : 1 place pour 2 roues pour 10 places de voiture

✓ Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus,
La règle applicable est celle de ceux auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 Code de l'Urbanisme

Les plantations (et notamment les arbres de haute-tige) devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale (cf. palette végétale en annexe du règlement écrit).

Sur chaque unité foncière privative, 20% au moins de la surface du terrain initial doit être traités en espaces verts planté et /ou engazonné.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre (ou arbuste) pour quatre emplacements.

La plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération est à privilégier. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.



Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écran végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres sur rue ou 2,5 mètres en limite séparative. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser (cf. palette végétale en annexe du règlement écrit) ; éviter les haies opaques qui enferment l'espace.

- ✓ Concernant les « haies et éléments naturels » repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les haies et alignements d'arbres, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, ne pourront être arrachés ou détruits que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Entretien de la ripisylve regroupant toutes les interventions nécessaires au bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales (cf. palette végétale en annexe du règlement).



ARTICLE UX. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet¹²

ARTICLE UX. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

ARTICLE UX. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très hauts débit).

¹² Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones urbaines sont indicées « AU... ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	VOCATION
AU	Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat
AU0	Zone d'urbanisation future à vocation habitat fermée
AUX	Zone d'urbanisation future à vocation économique
AUE	Zone d'urbanisation future à vocation d'équipement
AUX0	Zone d'urbanisation future à vocation économique fermée



CHAPITRE VII - ZONE AU

ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone AU, sont interdits :

- Les constructions nouvelles à usage industriel,
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les constructions nouvelles à usage agricole et forestier
- Les constructions à usage artisanal et commercial non prévues à l'article AU- 2
- Les terrains de camping et de caravanning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone

ARTICLE AU. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Toute construction implantée en bordure des ruisseaux de la commune à condition qu'elles soient édifiées à une distance de la crête de la berge la plus proche au moins égale à 10 mètres et que le plancher bas soit édifié à au moins un mètre au-dessus de ladite crête de berge du ruisseau.

- ✓ Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone AU, tous secteurs confondus :
- Sont admis :
 - La réalisation de constructions nouvelles, dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
 - Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation



- Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.
- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et leur extension dans la limite de 30 % de la surface de plancher

✓ Mixité sociale

- Au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, sur la zone identifiée au plan de zonage, toute opération devra consacrer 20 % minimum du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable. Les principes d'accès qui y figurent doivent être respectés.

- *Accès*

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Cet accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès sur les routes départementales devront être sécurisés.

- *Voirie*

Les dispositions ci-dessous s'appliquent voies nouvelles, publiques et privées.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.

Leurs caractéristiques ne pourront être inférieures à :

- 6,40 mètres de plateforme dont 5 m de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 6 lots
- 8 mètres de plateforme dont 2,5 mètres de largeur cumulée de trottoir pour les autres voies. La largeur minimale de plateforme est fixée à 6 mètres pour les voies à sens unique de circulation.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de secours et de services (ramassage des ordures ménagères...)

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.



Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

4. Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou favoriser la circulation des habitants.

ARTICLE AU. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

✓ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

Aussi, des techniques alternatives et novatrices pourront être mises en œuvre (puits d'infiltration, réservoirs, bassin à ciel ouvert,...).

✓ Eaux usées

Le branchement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

✓ Déchets :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.



3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE AU. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet¹³

ARTICLE AU. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES¹⁴

En cas d'incohérence, les principes d'implantation des constructions mentionnées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du présent PLU) prévalent par rapport aux règles mentionnées ci-dessous.

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum de l'emprise des routes départementales

Dans les autres cas :

1. Sur les "îlots denses" (collectif) ou "moyennement denses"

Une des façades de la construction doit être implantée :

- dans une bande comprise entre 0 et 15 mètres par rapport à la voirie ou à l'emprise publique qui s'y substitue.
- A une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie.

¹³ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

¹⁴ Les îlots mentionnés dans le présent article font référence aux densités inscrites dans les Orientations d'aménagement et de Programmation (se référer à la pièce 3 du présent PLU).



2. Sur les îlots de densité inférieure (logements pavillonnaires groupés ou non:

Une des façades de la construction doit être implantée :

- dans une bande comprise entre 3 et 10 mètres par rapport à la voirie ou à l'emprise publique qui s'y substitue.
- A une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'axe de la voie.

3. Dans toutes les zones AU, tous îlots confondus :

- Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement
- Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.



ARTICLE AU. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas d'incohérence, les principes d'implantation des constructions mentionnées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du présent PLU) prévalent par rapport aux règles mentionnées ci-dessous.

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

1. Sur les “îlots denses” (collectif) ou “moyennement denses” (pavillonnaire groupé) :

Dans le cas d'habitat collectif :

- Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie sera au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- les constructions en second rideau et les annexes pourront s'implanter en retrait sur la parcelle. En cas d'implantation en retrait, la distance comptée entre la construction de second rideau ou l'annexe et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- La longueur cumulée des constructions n'excèdera pas 15 mètres mesurée sur les limites séparatives

Dans le cas d'habitat groupé/mitoyens :

Les constructions seront implantées :

- Sur 2 limites séparatives ou sur une seule limite séparative au moins, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- les constructions en second rideau et les annexes s'implanteront à minima soit sur la limite de fond de parcelle et/ou sur une limite séparative à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- La longueur cumulée des constructions n'excèdera pas 15 mètres mesurée sur les limites séparatives



2. Sur les ilots de densité inférieure (logements pavillonnaires groupés ou non) :

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit sur une limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie opposée soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres et à condition que la hauteur du bâtiment implanté sur limite séparative ne soit pas supérieur à 3 m à l'égout du toit.
- En retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres. En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.
- La longueur cumulée des constructions n'excèdera pas 15 mètres mesurée sur les limites séparatives
- Les constructions en second rideau et les annexes s'implanteront à minima soit sur la limite de fond de parcelle et/ou sur une limite séparative à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres. Dans ce cas leur hauteur ne devra pas excéder 3 mètres à l'égout.

3. Dans toutes les zones AU, tous îlots confondus :

- Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés en retrait ou sur les limites séparatives.

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

La distance comptée entre deux constructions sur une même parcelle sera de minimum 10 mètres (hors annexes)



ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

Les piscines ne sont donc pas comprises dans le décompte de l'emprise au sol.

2. Règle

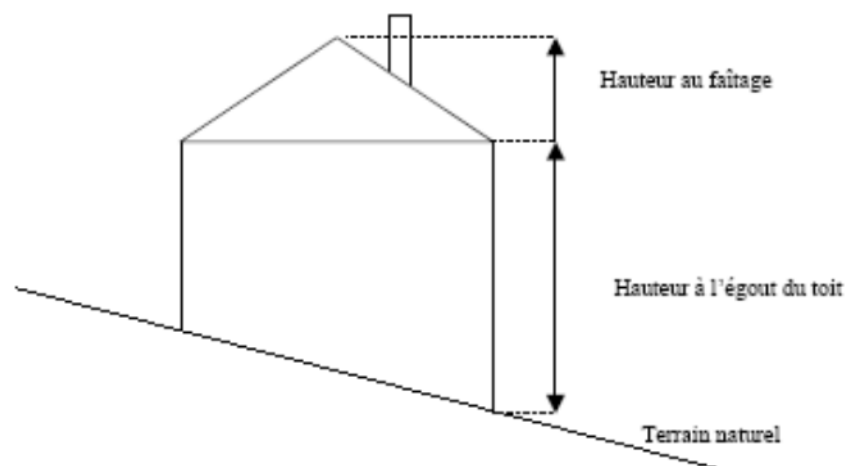
L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder :

- 60% de la superficie totale du terrain pour les îlots de 20 à 30 logements/ha (habitat groupé ou collectif)
- 40 % de la superficie totale du terrain pour les îlots de 15 à 20 logements/ha (habitat individuel ou groupé)

ARTICLE AU.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition:

2. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.





4. Règles

- La 7 mètres à l'égout du toit ou 7,50 mètres à l'acrotère du toit Les nouvelles constructions ou l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée afin d'assurer une continuité dans les hauteurs et une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2. Volumétrie

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

3. Toitures

La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 30 et 35 %. Elles doivent être en tuiles d'aspect canal . Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, abris de jardins et annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol et aux couvertures de piscines.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il peut être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :



- que leur surface représente 50 % maximum de la surface totale de la toiture
- qu'elles soient intégrées harmonieusement au bâtiment (la toiture terrasse ne surplombera pas la toiture pentue).

Hors toitures terrasses, les toitures nouvelles seront en tuiles d'aspect canal, posée à courant et à couverts et de teintes proches des teintes traditionnelles.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures est limitée à 1 mètre sur rue et sur les limites séparatives. Ces murs peuvent être surmontés de grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 1,80 mètre sur les limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

5. Façades

Proportions générales, équilibre :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Les couleurs de façades seront proches des teintes traditionnelles.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.



ARTICLE AU. 12 – STATIONNEMENT

Le nombre exigé d'emplacements de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

Il est exigé sur le terrain d'assiette du projet dès le premier m² de chaque tranche :

- ✓ Pour les constructions à usage d'habitation autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
 - dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m² : 0 emplacement
 - dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m² :
 - pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 emplacements
 - pour la tranche supplémentaire de 70 m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : 1,5 emplacement

✓ Dans les opérations de plus de 3 lots ou de plus de 300 m² de surface de plancher, Il est exigé en sus sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération, 0,5 place par lot ou par tranche de 100 m² de surface de plancher

Les emplacements de stationnement devront être localisés au plus proche des constructions et dans la continuité de la chaussée. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'aménagement d'ensemble de moins de 6 lots ou moins de 600 m² de surface de plancher.

✓ les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
1 place par logement

✓ Pour les constructions à usage de bureaux ou de service :
Une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher

✓ Pour les commerces :
Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher

✓ Pour les hôtels et restaurants :
Une place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, s'applique la norme la plus contraignante.

✓ Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus,
La règle applicable est celle de ceux auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 180 m² de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m² de surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en RDC dans un garage abrité et fermé.



ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 Code de l'Urbanisme

Les plantations (et notamment les arbres de haute-tige) devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale (cf. palette végétale en annexe du règlement écrit).

Pour les îlots allant de 20 à 30 logements /ha (habitat groupé et habitat collectif) : Sur chaque unité foncière privative 20 % au moins de la surface du terrain initial doit être traités en jardin planté et /ou engazonné

Pour les îlots allant de 15 à 20 logements /ha (habitat individuel ou groupé) : Sur chaque unité foncière privative 30 % au moins de la surface du terrain initial doit être traités en jardin planté et /ou engazonné

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser (cf. palette végétale en annexe du règlement écrit) ; éviter les haies opaques qui enferment l'espace.

Dans les opérations de plus de 1000 m² de surface de plancher, 10% au moins du terrain d'assiette de l'opération doivent être réservés à des espaces verts collectifs accessibles aux habitants de l'opération et permettant le repos et le jeu ainsi qu'à des circulations douces. Ces espaces verts ne peuvent être inférieurs à 800m².

✓ Concernant les « haies et éléments naturels » repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les haies et alignements d'arbres, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, ne pourront être arrachés ou détruits que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;



- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Entretien de la ripisylve regroupant toutes les interventions nécessaires au bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales (cf. palette végétale en annexe du règlement).

ARTICLE AU. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet¹⁵

ARTICLE AU. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE AU. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très hauts débit).

La pose de fourreaux permettant le passage de la fibre optique est imposée.

¹⁵ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.



CHAPITRE VIII - ZONE AUE

ARTICLE AUE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AUE:

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, hormis celles mentionnées à l'article AUE2
- Les constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerces,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les bâtiments industriels,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les résidences hôtelières et parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière, gravières ou décharges,

ARTICLE AUE. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Toute construction implantée en bordure des ruisseaux de la commune à condition qu'elles soient édifiées à une distance de la crête de la berge la plus proche au moins égale à 10 mètres et que le plancher bas soit édifié à au moins un mètre au-dessus de ladite crête de berge du ruisseau.

A conditions d'une part que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité ; et d'autre part que les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du dossier PLU) soient respectés, sont admis :



- Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations nécessaires aux services publics (gardien). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être réalisé en même temps que le(s) équipement(s). Ces constructions sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage de loisirs (salle des fêtes, salle polyvalente...), à usage scolaire (écoles, ...), ou sportives (tribunes, vestiaires, club house, ...).

ARTICLE AUE.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE AUE. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

✓ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

Aussi, des techniques alternatives et novatrices pourront être mises en œuvre (puits d'infiltration, réservoirs, bassin à ciel ouvert,...).



✓ Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE AUE. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet¹⁶

ARTICLE AUE. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En cas d'incohérence, les principes d'implantation des constructions mentionnées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du présent PLU) prévalent par rapport aux règles mentionnées ci-dessous.

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

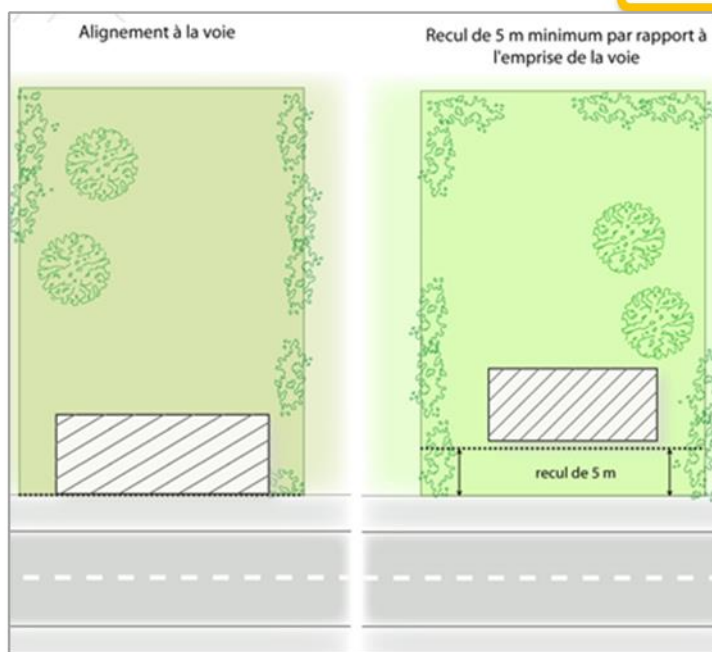
Les constructions doivent être implantées à une distance de 10 m minimum de l'emprise des routes départementales.

¹⁶ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

Dans les autres cas, une des façades de la construction doit respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies publiques.

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée différemment des règles ci-dessus, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.



ARTICLE AUE. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas d'incohérence, les principes d'implantation des constructions mentionnées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du présent PLU) prévalent par rapport aux règles mentionnées ci-dessous.

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur une limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie opposée soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres et à condition que la hauteur du bâtiment implanté sur limite séparative ne soit pas supérieure à 3 m à l'égout du toit.
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres

La longueur cumulée des constructions n'excèdera pas 15 mètres mesurée sur les limites séparatives



Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés en retrait ou sur les limites séparatives.

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

La distance comptée entre deux constructions sur une même parcelle sera de minimum 10 mètres (hors annexes)

ARTICLE AUE.9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

Les piscines ne sont donc pas comprises dans le décompte de l'emprise au sol.

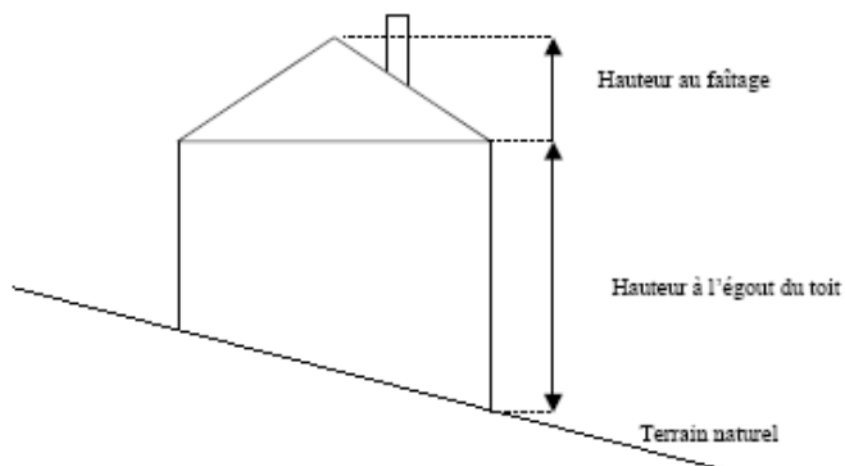
2. Règle

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain

ARTICLE AUE.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition:

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



2. Règles

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit ou 11 mètres à l'acrotère du toit.

Les nouvelles constructions ou l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée afin d'assurer une continuité dans les hauteurs et une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.



ARTICLE AUE.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE AUE. 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

ARTICLE AUE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 Code de l'Urbanisme

Les plantations (et notamment les arbres de haute-tige) devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale (cf. palette végétale en annexe du règlement écrit).

Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface du terrain initial doit être traités en espaces verts planté et /ou engazonné.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

- ✓ Concernant les « haies et éléments naturels » repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les haies et alignements d'arbres, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, ne pourront être arrachés ou détruits que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente



ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;

- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Entretien de la ripisylve regroupant toutes les interventions nécessaires au bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales (cf. palette végétale en annexe du règlement).

ARTICLE AUE. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.¹⁷

ARTICLE AUE. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (de type label « haute qualité environnementale » (HQE®), bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

ARTICLE AUE. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très hauts débit.

¹⁷ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.



CHAPITRE IX- ZONE AUX

ARTICLE AUX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AUX:

- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravanning
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article AUX-2
- Les constructions à usage commercial non mentionnées à l'article AUX-2
- Les installations à usage d'activités artisanales et industrielles non mentionnées à l'article AUX-2
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière
- Les bâtiments agricoles
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public.

ARTICLE AUX. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Toute construction implantée en bordure des ruisseaux de la commune à condition qu'elles soient édifiées à une distance de la crête de la berge la plus proche au moins égale à 10 mètres et que le plancher bas soit édifié à au moins un mètre au-dessus de ladite crête de berge du ruisseau.

- ✓ A conditions d'une part que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité ; et d'autre part que les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°5 du dossier PLU) soient respectés, sont admis dans la zone AUX:



- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.
- Les installations à usage d'activités artisanales et industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les installations à usage d'activités commerciales sous réserve que :
 - leur surface de plancher soit inférieure à 1000 m²
 - le nombre de lot affecté à ces activités soient au maximum de 2 ou que la surface de plancher dédiée à ces activités commerciales correspondent à 20% maximum de la surface de plancher totale de l'opération.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE AUX.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les accès sur les routes départementales devront être sécurisés.

2. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Le rayon de la raquette de retournement devra être supérieur ou égal à 11 m.



- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toutefois, lorsqu'une opération peut être raccordée à plusieurs voies (même sur le long terme en cas de découpage des opérations), la réalisation d'un accès unique avec mise en œuvre d'une simple plate-forme de retournement est interdite.

ARTICLE AUX. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

✓ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

Aussi, des techniques alternatives et novatrices pourront être mises en œuvre (puits d'infiltration, réservoirs, bassin à ciel ouvert,...).

✓ Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

✓ Eaux résiduaires industrielles :

Les effluents professionnels (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.



3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE AUX. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet¹⁸

ARTICLE AUX. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En cas d'incohérence, les principes d'implantation des constructions mentionnées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du présent PLU) prévalent par rapport aux règles mentionnées ci-dessous.

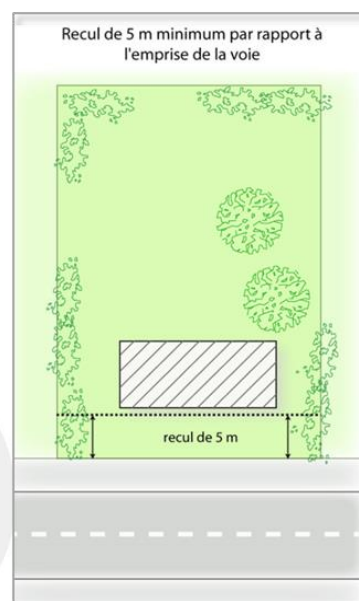
Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

Les constructions doivent être implantées à une distance de 10 m minimum de l'emprise des routes départementales.

Dans les autres cas, une des façades de la construction doit être implantée à 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée différemment des règles ci-dessus, la nouvelle construction peut être implantée avec le



¹⁸ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

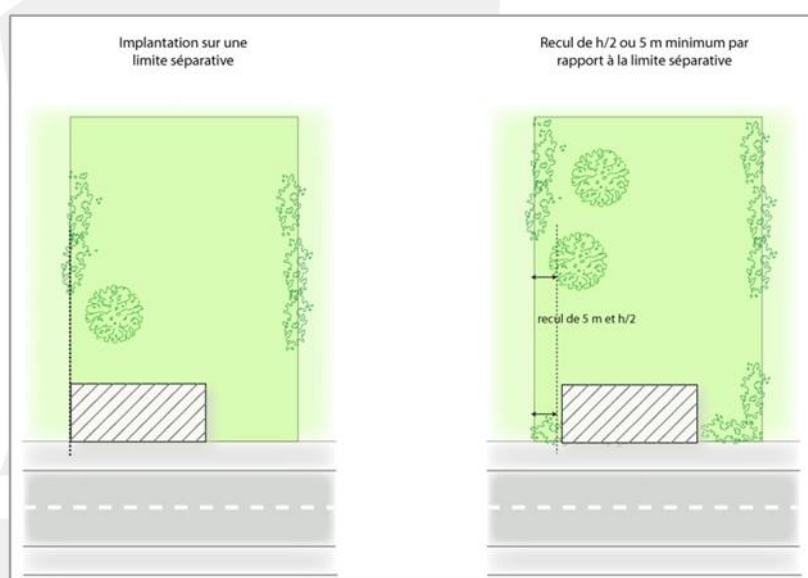
ARTICLE AUX. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas d'incohérence, les principes d'implantation des constructions mentionnées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du présent PLU) prévalent par rapport aux règles mentionnées ci-dessous.

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.



Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés en retrait ou sur les limites séparatives.



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

La distance comptée entre deux constructions sur une même parcelle sera de minimum 10 mètres (hors annexes).

ARTICLE AUX.9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

Les piscines ne sont donc pas comprises dans le décompte de l'emprise au sol.

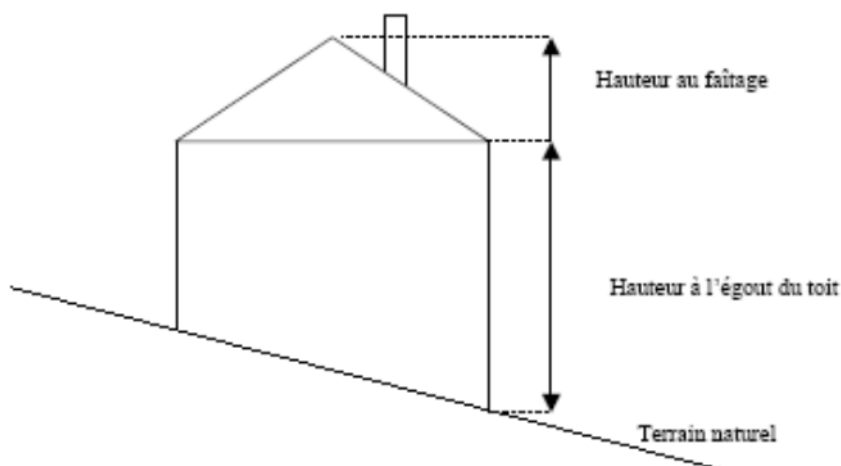
2. Règle

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder **50 %** de la superficie totale du terrain

ARTICLE AUX.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition:

- La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



3. Règles

La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 m à l'égout du toit ou 12 mètres à l'acrotère du toit.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

ARTICLE AUX.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel et urbain dans lesquels elles sont situées.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

2. Façades

Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents.



Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

3. Toitures

Les toitures en pente et ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le pan de la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.

4. Clôtures

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage. Les clôtures (donnant sur la voie ou situées en limite séparative) ne peuvent dépasser 1,2 mètre en mur plein, néanmoins, les murs peuvent être surmontés de grilles ou de dispositifs à clair-voie. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,2 mètres sur voie et à 2,5 mètres sur la limite séparative).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

5. Adaptation des constructions à la topographie.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

ARTICLE AUX. 12 – STATIONNEMENT

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

Il est exigé sur le terrain d'assiette du projet dès le premier mètre carré de chaque tranche :

1- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

2- Pour les constructions à usage de commerces ou d'artisanat : il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3- Pour les hôtels et restaurants : il est exigé 1 place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, s'applique la norme la plus contraignante.



4 – Stationnement des deux roues

- Bureaux : 1 place pour 2 roues pour 5 salariés
- Commerces de plus de 200m² de surface de vente : 1 place pour 2 roues pour 10 places de voiture

✓ Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus,

La règle applicable est celle de ceux auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 Code de l'Urbanisme

Les plantations (et notamment les arbres de haute-tige) devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale (cf. palette végétale en annexe du règlement écrit).

Sur chaque unité foncière privative, 20% au moins de la surface du terrain initial doit être traités en espaces verts planté et /ou engazonné.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre (ou arbuste) pour quatre emplacements.

La plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération est à privilégier. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres sur rue ou 2,5 mètres en limite séparative. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser (cf. palette végétale en annexe du règlement écrit); éviter les haies opaques qui enferment l'espace.

✓ Concernant les « haies et éléments naturels » repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les haies et alignements d'arbres, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, ne pourront être arrachés ou détruits que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;



- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Entretien de la ripisylve regroupant toutes les interventions nécessaires au bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales (cf. palette végétale en annexe du règlement).

ARTICLE AUX. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet¹⁹

ARTICLE AUX. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

¹⁹ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.



ARTICLE AUX. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très hauts débit.

La pose de fourreaux permettant le passage de la fibre optique est imposée.



CHAPITRE X - ZONE AU0

ARTICLE AU0.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations nouvelles non mentionnées à l'article AU0 2.

ARTICLE AU0. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Toute construction implantée en bordure des ruisseaux de la commune à condition qu'elles soient édifiées à une distance de la crête de la berge la plus proche au moins égale à 10 mètres et que le plancher bas soit édifié à au moins un mètre au-dessus de ladite crête de berge du ruisseau.

- ✓ Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics sont autorisés sous réserves qu'elles n'obèrent pas les possibilités d'aménagement du secteur à moyen ou long terme.

ARTICLE AU0.3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AU0. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé



ARTICLE AU0. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.²⁰

ARTICLE AU0. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum de l'emprise des routes départementales

Dans les autres cas, l'extension des constructions pourra se faire :

- Soit avec le même retrait que la construction principale.
- Soit en respectant un retrait de la façade de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- prise en compte de l'implantation de bâtiments riverains,
- en raison de la topographie des lieux.

Les annexes de moins de 20 m² pourront être implantées sans référence à l'alignement.

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et 3 mètres par rapport aux limites des autres voies

Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés à l'alignement ou avec un recul minimum de 0,5m, mais ne pourront pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies qu'elles bordent.

ARTICLE AU0. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les annexes de moins de 20 m² pourront être implantées sans référence aux limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés en retrait ou sur les limites séparatives.

²⁰ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.



ARTICLE AU0.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU0.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU0.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0. 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU0.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.²¹

ARTICLE AU0. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE AU0. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

²¹ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.



CHAPITRE XI - ZONE AUX0

ARTICLE AUX0.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations nouvelles non mentionnées à l'article AUX0 2.

ARTICLE AUX0. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Toute construction implantée en bordure des ruisseaux de la commune à condition qu'elles soient édifiées à une distance de la crête de la berge la plus proche au moins égale à 10 mètres et que le plancher bas soit édifié à au moins un mètre au-dessus de ladite crête de berge du ruisseau.

✓ Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif
- L'extension, dans la limite de 100 m² de surface de plancher, des constructions à destination d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisées sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

ARTICLE AUX0.3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AUX0. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé



ARTICLE AUX0. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.²²

ARTICLE AUX0. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum de l'emprise des routes départementales

Dans les autres cas, l'extension des constructions pourra se faire :

- Soit avec le même retrait que la construction principale.
- Soit en respectant un retrait de la façade de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- prise en compte de l'implantation de bâtiments riverains,
- en raison de la topographie des lieux.

Les annexes de moins de 20 m² pourront être implantées sans référence à l'alignement.

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et 3 mètres par rapport aux limites des autres voies

Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés à l'alignement ou avec un recul minimum de 0,5m, mais ne pourront pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies qu'elles bordent.

ARTICLE AUX0. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'extension des constructions pourra se faire :

- soit sur une des deux limites séparatives, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3\text{m}$ mini)

Les annexes de moins de 20 m² pourront être implantées sans référence aux limites séparatives.

²² Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.



Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés en retrait ou sur les limites séparatives.

ARTICLE AUX0.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUX0.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUX0.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUX0.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUX0. 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUX0.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE AUX0. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.²³

ARTICLE AUX0. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE AUX0. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

²³ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont indicées « A... ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	VOCATION
A	Zone à vocation agricole



CHAPITRE XII - ZONE A

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article 2

ARTICLE A. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par les zones C et D du Plan d'Exposition au Bruit, joint en annexe, les restrictions à la construction prévues à l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Toute construction implantée en bordure des ruisseaux de la commune à condition qu'elles soient édifiées à une distance de la crête de la berge la plus proche au moins égale à 10 mètres et que le plancher bas soit édifié à au moins un mètre au-dessus de ladite crête de berge du ruisseau.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 11 et 13 de la zone A.

- ✓ A condition que les occupations et utilisations du sol soient nécessaires à l'activité agricole, sont autorisés :
- les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les magasins de vente directe, de produits provenant uniquement de l'exploitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité du siège d'exploitation ou



d'autres constructions à usage agricole, exception faite des exploitations nouvellement créées.

- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines). Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- l'extension et la surélévation des habitations existantes, dans la limite de 30 % de la superficie initiale et de 200 m² de surface de plancher totale et de 200 m² d'emprise au sol totale (extension et surface existante à la date d'approbation du présent PLU) et, à conditions :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les bâtiments annexes à l'habitation d'une surface de plancher inférieure à 50m². Ils devront être implantés à l'intérieur d'un rayon de 30 mètres maximum autour de la construction principale à usage d'habitation (rayon défini à partir de tout point de cette construction).
- le changement de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole, que la desserte en réseaux urbains soit suffisante et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - l'habitat,
 - l'hébergement hôtelier (gîtes,...) ;
 - l'artisanat.
- ✓ Dans tous les secteurs repérés comme zones inondables (secteurs repérés au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme au document graphique)
- Sont interdit :
 - La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés.
 - le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
 - la création de nouveaux campings, aires d'accueil des gens du voyage et aires de grand passage.



- les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau).

Dans toutes les zones inondables sont interdites toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit, à l'exception de celles autorisées ci-après :

- En zone inondable, en aléa fort, sont autorisées
 - les serres tunnels à condition :
 - d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - de permettre la transparence hydraulique ;
 - de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
 - les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
 - d'être limitées à une emprise au sol de 20m² ;
 - de ne pas créer de logement nouveau.
 - les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - les installations de plein air, locaux techniques, vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement d'activités sportives (cas des STECAL), à condition :
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier à condition de limiter l'emprise au sol à 10 m² par parcelle d'usage (cas des STECAL).
- Dans les zones d'aléa moyen / faible, sont autorisées sous condition :
 - les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole.
 - les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les locaux techniques associés.
 - les installations de plein air, locaux techniques, vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement d'activités sportives (cas des STECAL), à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans



l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise ;
 - les extensions des bâtiments de sports et de loisirs,
 - les changements de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L151-11 2° dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier à condition de limiter l'emprise au sol à 10m² par parcelle d'usage.
- L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieur à 200 m²) qui ont une forme presque carrée (par exemple dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur).
 - Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.
 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions dans les zones inondables devront :
 - en aléa fort, situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si pas de connaissance des PHEC, situer le plancher +2,50m au-dessus du terrain naturel.
 - en aléa moyen à faible, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.
 - Pour les locaux dont le premier plancher ne peut être situé au-dessus des PHEC (impossibilité fonctionnelle, locaux techniques, garages...), les équipements sensibles doivent être surélevés au-dessus de la cote de référence ou protégés par des dispositifs étanches.
 - Cours d'eau identifiés sur le document graphique sans zone inondable cartographiée :
 - Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 5 m de la berge du cours d'eau. au-delà, le plancher bas des constructions sera édifié à au moins 0,5 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau jusqu'à une distance de 25 m du cours d'eau.



ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Le regroupement des accès sera favorisé sur les autres routes départementales. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

Les nouveaux accès sur la RN224 sont interdits.

ARTICLE A. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

✓ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Aussi, des techniques alternatives et novatrices pourront être mises en œuvre (puits d'infiltration, réservoirs, bassin à ciel ouvert,...).

✓ Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Les effluents devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.



3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE A. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.²⁴

ARTICLE A. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Une des façades de la construction doit être implantée à une distance de :

- à une distance de 75 mètres de l'axe de la RN 224
- 15 m minimum de l'axe des routes départementales
- 10 m minimum de l'emprise publique pour les autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE A. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

²⁴ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.



Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés en retrait ou sur limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés et à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

La distance comptée entre deux constructions sur une même parcelle sera de minimum 10 mètres (hors annexes).

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

L'extension et la surélévation des habitations existantes est limitée à 200 m² de surface de plancher totale et d'emprise au sol totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU).

La surface de plancher et l'emprise au sol maximales des annexes est limitée à 50 m².

Les piscines ne sont donc pas comprises dans le décompte de l'emprise au sol.

2. Règle

Non réglementé

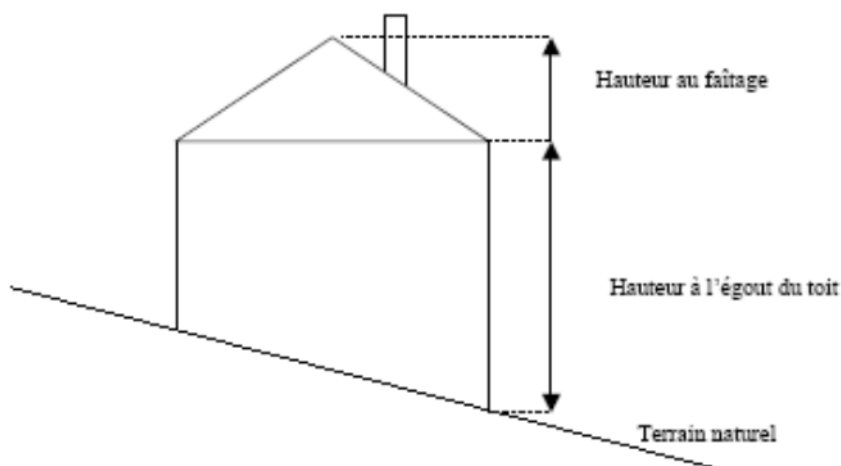
ARTICLE A.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition:

La hauteur des constructions est mesurée :

- au faîtage pour les bâtiments à vocation agricole
- sous l'égout du toit, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, pour les constructions à usage d'habitation.

et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



2. Règles

La hauteur des bâtiments nécessaires aux exploitations est limitée à 12 mètres au faîtage concernant les bâtiments agricoles et limitée à 7 mètres à l'égout du toit (ou 7,50 mètres à l'acrotère) pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 m à l'égout du toit, soit un niveau.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves ...). Dans le cas de l'édification d'éléments ponctuels, ces derniers ne seront pas couverts par la toiture du bâtiment.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, ...), à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.



Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les nouvelles constructions à usage agricole devront être obligatoirement entourées d'une haie arbustive de 3 à 6 mètres de haut, afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage des bâtiments agricoles.

Toitures

Les toitures des nouvelles constructions à usage agricole devront comporter deux pentes égales ou au moins équivalentes à $1/3 - 2/3$.

La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 30 et 35 %. Elles doivent être en tuiles d'aspect canal . Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, abris de jardins et annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol et aux couvertures de piscines.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il peut être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- que leur surface représente 50 % maximum de la surface totale de la toiture
- qu'elles soient intégrées harmonieusement au bâtiment (la toiture terrasse ne surplombera pas la toiture pentue).

Hors toitures terrasses, les toitures nouvelles seront en tuiles d'aspect canal, posée à courant et à couverts et de teintes proches des teintes traditionnelles.

Façades, Murs et parements des nouvelles constructions

Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles existants, on veillera à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

Le bardage métallique en façade des bâtiments sera de teinte proche du milieu environnant (beige sombre, ocre, vert, etc.). Les teintes claires sont à proscrire. Toute couleur claire est interdite et l'aspect mat soutenu sera privilégié.

L'utilisation du bardage bois est autorisée.



Façades, Murs et parements des bâtiments d'architecture traditionnelle

Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs formes et proportions initiales.

Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment et s'insérer dans l'ordonnement aux baies anciennes. Dans le cas d'agrandissement d'un bâtiment existant ou en l'absence de référence à des baies existantes, les baies des fenêtres seront à dominante verticale, hormis pour les jours et baies de combles. Lorsque le bâtiment existant présente un ordonnancement de baies régulier, les baies nouvelles devront être axées par rapport aux autres baies. Cette disposition ne s'applique pas aux entrées de garages.

Les portails (arcades de plein cintre, arcades en anse de panier, linteaux droits) existants seront conservés. Ils pourront faire l'objet d'un remplissage total ou partiel sans ouverture d'une baie différente de forme et/ou taille.

Clôtures

Les clôtures autres qu'agricoles sur rue ou en limites séparatives doivent être constituées :

- soit par des haies vives ou des rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage sur un mur-bahut ne dépassant pas 0,60 m de hauteur
- soit par du grillage (uniquement sur les limites séparatives et non en limite de voie).

Dans les deux cas, la hauteur maximum ne devra pas excéder 1,80 mètre.

En bordure de la RN 224 et des routes départementales, les clôtures seront constituées soit comme mentionnés ci-dessus soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,60 mètres.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont obligatoirement enduits.

Les dispositions précitées ne concernent pas les bâtiments et ouvrages publics ou d'intérêt collectif

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnement de la façade...

Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.



Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A. 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 Code de l'Urbanisme

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de hautes haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants (cf. palette végétale en annexe du règlement écrit).

- ✓ Concernant les « éléments » repérés au titre des articles L151-19 (éléments de patrimoine bâti) et L151-23 du code de l'urbanisme (parcs et jardins)
 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences utilisées seront en adéquation avec le site (cf. palette végétale en annexe du règlement écrit).
 - Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus comme le permet l'article 2 du présent règlement de la zone A, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable



- ✓ Concernant les « haies et éléments naturels » repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les haies et alignements d'arbres, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, ne pourront être arrachés ou détruits que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Entretien de la ripisylve regroupant toutes les interventions nécessaires au bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales (cf. palette végétale en annexe du règlement).

ARTICLE A. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.²⁵

²⁵ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.



ARTICLE A. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

ARTICLE A. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont indicées « N... ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	VOCATION
N	Zone naturelle à préserver
Ne	STECAL : Zone naturelle à vocation d'équipement



CHAPITRE XIII - ZONE N

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

✓ Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus :

Dans les secteurs concernés par les zones C et D du Plan d'Exposition au Bruit, joint en annexe, les restrictions à la construction prévues à l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Toute construction implantée en bordure des ruisseaux de la commune à condition qu'elles soient édifiées à une distance de la crête de la berge la plus proche au moins égale à 10 mètres et que le plancher bas soit édifié à au moins un mètre au-dessus de ladite crête de berge du ruisseau.

✓ Sont autorisées en zone N, hors secteur Ne :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics, des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseaux divers.
- Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation
- l'extension et la surélévation des habitations existantes, dans la limite de 30 % de la superficie initiale et de 200 m² de surface de plancher totale et de 200 m² d'emprise au sol totale (extension et surface existante à la date d'approbation du présent PLU) et, à conditions :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les bâtiments annexes à l'habitation d'une emprise au sol et d'une surface de plancher inférieure à 50m². Ils devront être implantés à l'intérieur d'un rayon de 30 mètres maximum autour de la construction principale à usage d'habitation (rayon défini à partir de tout point de cette construction).



- le changement de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole, que la desserte en réseaux urbains soit suffisante et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - l'habitat,
 - l'hébergement hôtelier (gîtes,...) ;
 - l'artisanat.
- ✓ Sont autorisées dans le seul sous-secteur Ne :
 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics, de sport et de loisirs
- ✓ Concernant les éléments du patrimoine écologique (zones humides) identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
 - Toutes constructions ou installations est interdites sur ces secteurs
- ✓ Dans tous les secteurs repérés comme zones inondables (secteurs repérés au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme au document graphique)
- Sont interdits :
 - La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés.
 - le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
 - la création de nouveaux campings, aires d'accueil des gens du voyage et aires de grand passage.
 - les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau).



Dans toutes les zones inondables sont interdites toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit, à l'exception de celles autorisées ci-après :

- En zone inondable, en aléa fort, sont autorisées
 - les serres tunnels à condition :
 - d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - de permettre la transparence hydraulique ;
 - de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
 - les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
 - d'être limitées à une emprise au sol de 20m² ;
 - de ne pas créer de logement nouveau.
 - les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - les installations de plein air, locaux techniques, vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement d'activités sportives (cas des STECAL), à condition :
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier à condition de limiter l'emprise au sol à 10 m² par parcelle d'usage.
- Dans les zones d'aléa moyen / faible, sont autorisées sous condition :
 - les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole.
 - les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les locaux techniques associés.
 - les installations de plein air, locaux techniques, vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement d'activités sportives (cas des STECAL), à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise ;
 - les extensions des bâtiments de sports et de loisirs,



- les changements de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L151-11 2° dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier à condition de limiter l'emprise au sol à 10m² par parcelle d'usage (cas des STECAL).
- L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieur à 200 m²) qui ont une forme presque carrée (par exemple dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur).
- Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.
- Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions dans les zones inondables devront :
 - en aléa fort, situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si pas de connaissance des PHEC, situer le plancher +2,50m au-dessus du terrain naturel.
 - en aléa moyen à faible, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.
 - Pour les locaux dont le premier plancher ne peut être situé au-dessus des PHEC (impossibilité fonctionnelle, locaux techniques, garages...), les équipements sensibles doivent être surélevés au-dessus de la cote de référence ou protégés par des dispositifs étanches.
- Cours d'eau identifiés sur le document graphique sans zone inondable cartographiée :
 - Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 5 m de la berge du cours d'eau. au-delà, le plancher bas des constructions sera édifié à au moins 0,5 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau jusqu'à une distance de 25 m du cours d'eau.



ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Le regroupement des accès sera favorisé sur les autres routes départementales. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

Les nouveaux accès sur la RN224 sont interdits.

ARTICLE N. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE N. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.²⁶

ARTICLE N. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Une des façades de la construction doit être implantée à une distance de :

- à une distance de 75 mètres de l'axe de la RN 224
- 15 m minimum de l'axe des routes départementales
- 10 m minimum de l'emprise publique pour les autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

²⁶ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.



ARTICLE N. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés en retrait ou sur limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés et à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

La distance comptée entre deux constructions sur une même parcelle sera de minimum 10 mètres (hors annexes).

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

L'extension et la surélévation des habitations existantes est limitée à 200 m² de surface de plancher totale et d'emprise au sol totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU).

La surface de plancher et l'emprise au sol maximales des annexes est limitée à 50 m².

Les piscines ne sont donc pas comprises dans le décompte de l'emprise au sol.

2. Règle

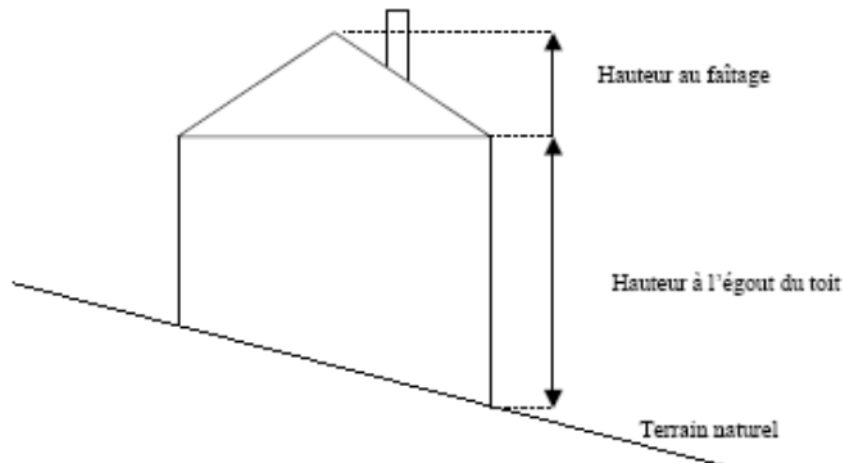
✓ En zone N (hors secteurs Ne) :
Non réglementé

✓ Dans le seul sous-secteur Ne:
L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 10 % de la superficie totale du terrain

ARTICLE N.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition:

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



2. Règles

✓ En zone N et Ne :

La hauteur des bâtiments est limitée à 7 mètres à l'égout du toit (ou 7,50 mètres à l'acrotère).

La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 m à l'égout du toit, soit un niveau.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves ...). Dans le cas de l'édification d'éléments ponctuels, ces derniers ne seront pas couverts par la toiture du bâtiment.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, ...), à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.



ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

✓ En zone N (hors secteurs Ne) :
Non règlementé

✓ Dans le seul sous-secteur Ne :
Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il peut être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- que leur surface représente 50 % maximum de la surface totale de la toiture
- qu'elles soient intégrées harmonieusement au bâtiment (la toiture terrasse ne surplombera pas la toiture pentue).

Hors toitures terrasses, les toitures nouvelles seront en tuiles d'aspect canal, posée à courant et à couverts et de teintes proches des teintes traditionnelles.

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

- ✓ Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...

Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.



Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N. 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 Code de l'Urbanisme

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

- ✓ Concernant les « éléments » repérés au titre des articles L151-19 (éléments de patrimoine bâti) et L151-23 du code de l'urbanisme (parcs et jardins)
 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences utilisées seront en adéquation avec le site (cf. palette végétale en annexe du règlement écrit).
 - Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus comme le permet l'article 2 du présent règlement de la zone N, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable
- ✓ Concernant les « haies et éléments naturels » repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les haies et alignements d'arbres, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, ne pourront être arrachés ou détruits que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;



- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Entretien de la ripisylve regroupant toutes les interventions nécessaires au bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales (cf. palette végétale en annexe du règlement).

ARTICLE N. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.²⁷

ARTICLE N. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

ARTICLE N. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

²⁷ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

CHAPITRE XIV - ANNEXES

1- Défense incendie

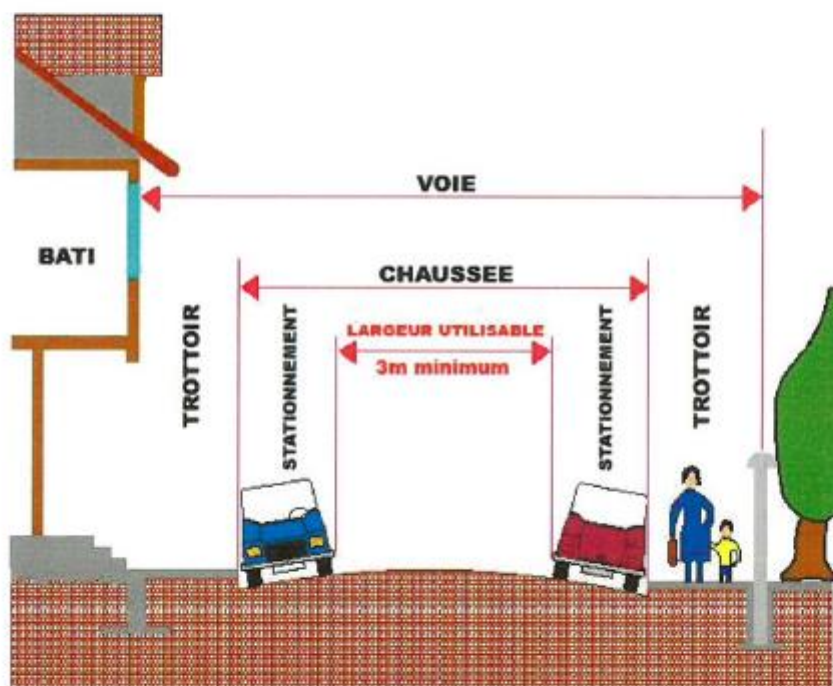
ANNEXE 1 :

Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours

VOIES ENJNS :

Permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :

- largeur utilisable : 3 mètres (bandes de stationnement exclues)
- force portante : 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- rayon intérieur : $R = 11$ mètres minimum
- surlargeur : $S = 15/R$ si $R < 50$ mètres (S et R étant exprimés en mètres)
- hauteur libre : 3,50 mètres
- pente éventuelle : inférieure à 15 %
- résistance au poinçonnement : 80 N / cm² sur une surface minimale de 0,20m²



VOIES ECHELLES :

C'est une « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit

- longueur minimale : 10 mètres
- largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum
- section de voie échelle en impasse : 7mètres de chaussée libre au moins
- pente éventuelle : inférieure à 10 %
- implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elle desservent
 - voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade

- voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 6 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

VOIES EN IMPASSE :

- Pour les voies collectives en impasse, au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de demi-tour, il y a lieu de porter la largeur utilisable de la chaussée à 5 mètres et mettre en place une des solutions présentées dans les schémas ci-après afin de permettre le retournement et le croisement des véhicules de secours.



Figure 1 - Principe de retournement de type « raquette »

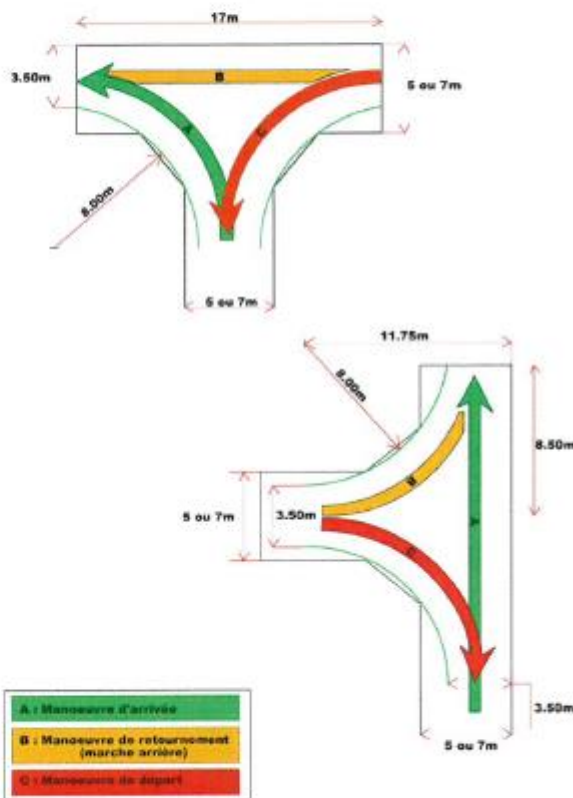


Figure 2 - Principe de retournement de type « en T »



Dans les cas autres que les bâtiments d'habitation, les besoins en eau sont calculés en fonction de divers paramètres, dont la plus grande surface non recoupée coupe-feu 1 heure. Un bâtiment peut donc être compartimenté de cette manière, ce qui réduit les besoins en eau.

Cas des Bâtiments industriels :

Les besoins en eau dépendent de nombreux paramètres (nature de l'activité, hauteur du bâtiment, plus grande surface non recoupée, nature du stockage,...).

Ainsi, ils ne peuvent être définis précisément qu'après l'étude du dossier de permis de construire.

Néanmoins, il sera toujours demandé au **minimum** un poteau d'incendie normalisé (**débit 60 m³/h**) à moins de **100 mètres** de l'établissement (notamment pour les bâtiments de moins de 1000 m²).

Pour les établissements plus importants, l'**ordre de grandeur** sera de 120 m³ disponibles en 2h (soit 60 m³/h) **par tranche de 1000 m²** de surface non recoupée (coupe-feu 1 heure).

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m³/h

Cas des Bâtiments de bureaux:

Les besoins en eau dépendent de la hauteur du bâtiment et de la plus grande surface non recoupée.

Il sera demandé un débit de **60 m³/h (à moins de 150m)** pour un établissement de moins de 8m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 500 m².

Il sera demandé un débit de **120 m³/h** pour un établissement de moins de 28m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 2000 m².

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m³/h

Cas des Etablissements recevant du public :

Les besoins en eau dépendent de l'activité et de la plus grande surface non recoupée.

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m³/h



ANNEXE 2 :

Estimation des besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie

Cas des habitations :

Classement des Habitations	Besoin en DECI	Nombre de points d'eau	Distances maximales
Risques Courant Faibles (Distances entre Habitations > 4m ou séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m²)	30 m3	1 poteau d'incendie de 30 m3/h Ou Réserve incendie de 30 m3	400 m
Risques Courant Ordinaires (Distances entre Habitations < 4m ou <u>non</u> séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m² ou (Habitations > 500 m²)	60 m3	1 poteau d'incendie de 60 m3/h Ou Réserve incendie de 60 m3	200 m
Risques Courants Ordinaires (Cas Particulier 3 ^{ème} famille A ou B sans colonne sèche ET H ≤ 28m ET ≤ R+7)	120 m3	1 poteau d'incendie de 60 m3/h Ou Une réserve incendie de 120 m3	200 m
Risques Courant Importants (Centre ville ancien ou H ≤ 50 m habitation ou H ≤ 28 m ERP ou entreprises en centre ville)	120 m3	1 poteau d'incendie de 60 m3/h Ou Une réserve incendie de 120 m3	100 m
Risques Particulier (3 ^{ème} famille B avec colonne sèche ET H ≤ 28m ET > R+7) Ou (4 ^{ème} famille avec colonne sèche ET H > 28m ET > R+7)	120 m3 ou +	1 poteau d'incendie de 60 m3/h	60 m



ANNEXE 3 :

Les moyens pour assurer la défense extérieure contre l'incendie

Les solutions proposées ci-dessous tiennent compte de la mise en conformité des dispositifs de lutte existants. Les moyens de lutte contre l'incendie devront pouvoir évoluer en fonction de l'évolution de votre Plan Local d'Urbanisme (Diamètre et maillage des canalisations) **en prenant en compte l'avis du SDIS qui reste à votre écoute afin de préconiser les travaux à effectuer.**

Plusieurs solutions techniques énoncées ci-après peuvent être envisagées.

SOLUTION N°1

La première solution consiste :

- ✚ Mise en conformité en regard des normes en vigueur (NFS 61-211/213 et 62-200) des poteaux d'incendie (PI) existants, afin d'obtenir un débit supérieur ou égal à 30 m³/h sous 1 bar de pression dynamique pour un PI de Ø 80mm, et 60 m³/h sous 1 bar de pression pour un PI de Ø 100 mm
- ✚ Implantation de nouveaux poteaux d'incendie normalisés (NFS 62-200) afin que toute habitation, exploitation, ferme, établissement, etc ... puisse être défendu par l'un de ces dispositifs (ou plusieurs en fonction des risques) à une distance inférieure à 100 mètres en zone urbaine dense ou 400 mètres dans le cas de Risque Courant Faible.

SOLUTION N°2

Cette deuxième solution pourra être exceptionnellement envisagée si, pour des raisons techniques (diamètre des canalisations d'adduction d'eau ne permettant pas d'obtenir des débits normalisés notamment), la mise aux normes des dispositifs existants et l'implantation de nouveaux P.I. dans les secteurs dépourvus de défense contre l'incendie s'avérerait irréalisable.

Elle consiste à implanter des réserves artificielles conformes au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du 24 février 2017.

SOLUTION N°3

Cette dernière solution se complète à la précédente. Elle consiste en effet en l'aménagement de réserves d'eau naturelles (étang, grande mare, rivière, canal,...) de capacité supérieure ou égale à 30 m³ et permettant en tout temps la mise en aspiration des engins-pompes des sapeurs-pompiers



ANNEXE 4 : **Réglementations applicables selon les types de bâtiments :**

Les différentes constructions devront être réalisées conformément aux réglementations en vigueur, en particulier :

- les **bâtiments industriels** ne relevant pas de la réglementation des installations classées, ainsi que les **bureaux**, seront soumis au code du travail.
- les **installations classées** devront être assujetties à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, au décret d'application n°77-1133 du 21 Septembre 1977 pris pour la protection de l'environnement.
- les **établissements recevant du public** relèveront du code de la construction et de l'habitation et des arrêtés y étant annexés.
- les bâtiments **d'habitations** seront soumis au décret n° 69-596 du 14 juin 1969, aux arrêtés annexés, notamment à l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 modifié.
- les **terrains de camping et stationnement des caravanes** soumis à risque naturel ou technologique prévisible devront faire l'objet de mesures visant à assurer la sécurité des occupants, conformément au décret n° 94-614 du 13/07/1994.



2- Palette végétale

Liste non exhaustive, mais permettant aux pétitionnaires d'orienter leurs choix quant aux essences à privilégier :

Aubépine, Camerisier, Cornouiller sanguin, Cognassier, Eglantier, Fusain d'Europe, Lilas commun, Néflier, Nerprun alaterne, Noisetier, Poirier commun, Pommier sauvage, Prunelier, Sureau noir, Troène des bois, Viorne lantane, Alisier torminal, Aulne glutineux, Chêne pédonculé, Chêne pubescent, Cormier, Erable champêtre, Erable plane, Frêne commun, Merisier, Saule blanc, Tilleul des Bois,...

Source : Association Arbres et Paysages d'Autan