

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COM. DE COM. DES COTEAUX DU GIROU
COMMUNE DE LAPEYROUSE-FOSSAT



P.L.U



Modification simplifiée du Plan Local
d'Urbanisme

Dossier approuvé

2 Règlement écrit

P.L.U :

Arrêté le

Approuvé le

17.03.2025

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier
31700 BLAGNAC
Tél : 05 34 27 62 28
contact@paysages-urba.fr

2



SOMMAIRE

CHAPITRE I.	DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE II.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	10
	ZONE UA	11
	ZONE UB	24
	ZONE UC	38
	ZONE 1AU	53
	ZONE 1AUe.....	67
	ZONE 2AU	74
	ZONE 2AUe.....	77
	ZONE A	80
	ZONE N	91



CHAPITRE I.

DISPOSITIONS GENERALES

Le tableau suivant caractérise chacune des zones du PLU :

Zones	Secteurs	Caractérisation
UA		Zone dense de centre-village
	UAa	Zone dense correspondant aux villages-rues du Fossat, d'Engorp et de Belloc
UB		Zone urbaine desservie par le réseau d'assainissement collectif
UC		Zone urbaine non desservie par le réseau d'assainissement collectif
1AU		Zone à urbaniser à vocation d'habitats, commerces et services urbanisable sous forme d'opérations d'ensemble desservie par le réseau d'assainissement collectif
	1AUa	Zone à urbaniser à vocation d'habitats, commerces et services urbanisable sous forme d'opérations d'ensemble, non desservie par le réseau d'assainissement collectif
1AUe		Zone à urbaniser à vocation d'équipements publics
2AU		Zone à urbaniser à moyen et long terme. Ouverture à l'urbanisation par révision, révision simplifiée ou modification du PLU
2AUe		Zone à urbaniser à vocation d'équipements publics à moyen et long terme. Ouverture à l'urbanisation par révision, révision simplifiée ou modification du PLU
A		Zone réservée à l'activité agricole
	Ap	Zone agricole paysagère
	Ac	Zone agricole constructible
N		Zone naturelle à protéger pour les motifs suivants : protection des sites et paysages protection des secteurs d'environnement sensible
	Nd	Site de l'ancienne décharge
	Np	Protection spécifique d'éléments patrimoniaux (parcs, châteaux, manoirs, ...)

En bordure des ruisseaux, toute construction ou installation doit être implantée avec une marge de recul au moins égale à 10 mètres mesurée depuis le haut des berges.

Dispositions communes à toutes les zones

Eléments naturels et paysagers remarquables

Les éléments naturels constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques se répartissent en 4 catégories :

- les **espaces boisés classés existants ou à créer**, soumis à l'article L113-1 du Code de l'urbanisme,
- les **secteurs paysagers (parcs et jardins) existants**, soumis à l'article L151-19 du Code de l'urbanisme,

- les **alignements d'arbres existants**, soumis à l'article L151-19 du Code de l'urbanisme,
- les **haies « bocagères »**, soumis à l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces paysagers figurent dans le tableau ci-dessous :

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés (EBC) existants ou à créer (L113-1 du Code de l'urbanisme)	Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis au régime des articles L113-1, R113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables (ciment, bitume, ...) ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs parcs existants (L151-19 du Code de l'urbanisme)	Ces secteurs publics ou privés présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : • Au moins 80% de la partie de la parcelle couverte par cette inscription doit être maintenue en espaces libres, espaces verts, ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux). • Les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions de service public ou d'intérêt collectif) sont autorisés dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 20% de la surface protégée et dans une limite de 3,50 m de hauteur au faîtage. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.

Catégories	Prescriptions
Alignement d'arbres existant (L151-19 du Code de l'urbanisme)	Les plantations d'alignement repérées sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.
Haie « bocagère » (L151-19 du Code de l'urbanisme)	Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès. Dans le cas où un terrain est concerné par une haie, figurant au plan de zonage au titre du L151-19 du CU, les constructions, ouvrages et travaux à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de cette haie sont autorisés.

LEXIQUE

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

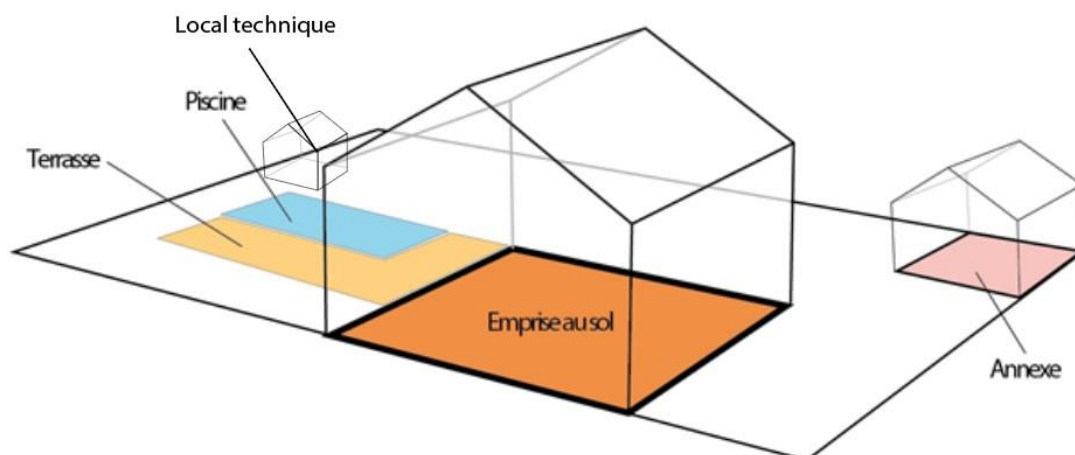
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction.

Le calcul de l'emprise au sol telle que définie par le présent PLU ne prend pas en compte :

- les annexes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol cumulée par terrain d'assiette (sont considérés comme annexes, les locaux dissociés de la construction principale constituant des dépendances, implantés sur la même unité foncière que la construction principale, tels que réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, ... et ne visant pas de création de logements supplémentaires),
- les piscines (non couvertes), le bassin des piscines et leur local strictement technique. Ce local est limité à une emprise au sol maximale de 5 m²,
- les terrasses au sol (non couvertes),
- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HAUTEUR

La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre un point haut et un point bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point haut à prendre comme référence correspond à la sablière de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE**

La voie publique (appelée domaine public dans ce document) s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

VOIE PRIVEE

Une voie privée est une voie qui n'appartient pas au domaine public tel que défini à l'article L111-1 du Code de la voie routière. Elle peut être ouverte ou non à la circulation publique.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couverts, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 mètres. Elle se mesure nu intérieur des murs de façades de la construction : elle ne prend ainsi pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non, et quel que soit le matériau dont ils sont constitués (brique, verre, pierre, ...). L'épaisseur des matériaux isolants doit également être déduite.

La surface de plancher initiale correspond à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et/ou à la date de délivrance du permis de construire si elle est postérieure à celle du PLU.

SURFACE DE PLANCHER HABITATION

La surface de plancher habitation correspond à la surface de plancher des logements, la surface de plancher des parties communes et des parkings ne rentre pas dans le calcul.

DISPOSITIF A CLAIRE VOIE

Un dispositif à claire voie correspond à une clôture ou garde-corps formé de barreaux ou lames tout matériau espacés et laissant du jour entre eux (5 cm d'espacement minimum).



CHAPITRE II.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE UA

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage industriel, agricole, forestier et d'entrepôt.
- Les constructions à usage artisanal et commercial non prévues à l'article UA 2.
- Les installations classées soumises à autorisation, autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article UA 2.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à ciel ouvert (ferrailles, véhicules hors d'usage, ...) hors activités professionnelles déclarées.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition qu'elles respectent les conditions ci-après :

- 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 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 opérations ayant une surface de plancher d'au moins 400 m² et comportant au moins 4 logements devront réserver au moins 30% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs sociaux.
- Les habitations légères de loisirs et l'installation de caravanes à condition de cumuler les quatre critères définis ci-dessous :
 - elles soient liées à un chantier de réalisation d'une construction à destination d'habitation,
 - elles constituent l'habitation principale provisoire du titulaire du permis de construire,
 - elles n'excèdent pas l'emprise au sol de la construction principale sur le terrain d'assiette de l'opération,



- la durée d'implantation n'excède pas 2 ans à compter de l'autorisation de son installation.
- Les serres à usage individuel non professionnel à condition que la hauteur au-dessus du sol soit inférieure ou égale à 2,20 mètres et que leur superficie n'excède pas 50 m² pour une même unité foncière.
- Les autres serres à condition qu'elles soient liées à une activité agricole en place.
- Concernant les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU (06 mai 2015) et dépassant les règles d'emprise au sol maximale (se référer à la définition de l'emprise au sol dans les dispositions générales) fixées à l'article UA 9, sont autorisées :
 - Une extension mesurée des constructions, sans changement de destination, à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Cette extension mesurée n'est possible qu'une seule fois.
 - Une seule annexe aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m².
 - Les piscines.
- Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sont permis sous réserves d'en limiter l'impact paysager et qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 0,5 mètre par rapport au terrain naturel. En cas d'affouillement, les terres résultant de l'affouillement ne pourront pas être utilisées pour rehausser la coupe projetée.
- S'appliquent en sus, les dispositions du PPRn mouvement de terrains-tassements différentiels approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2011.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE**1. Accès**

Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit par l'autorité compétente.

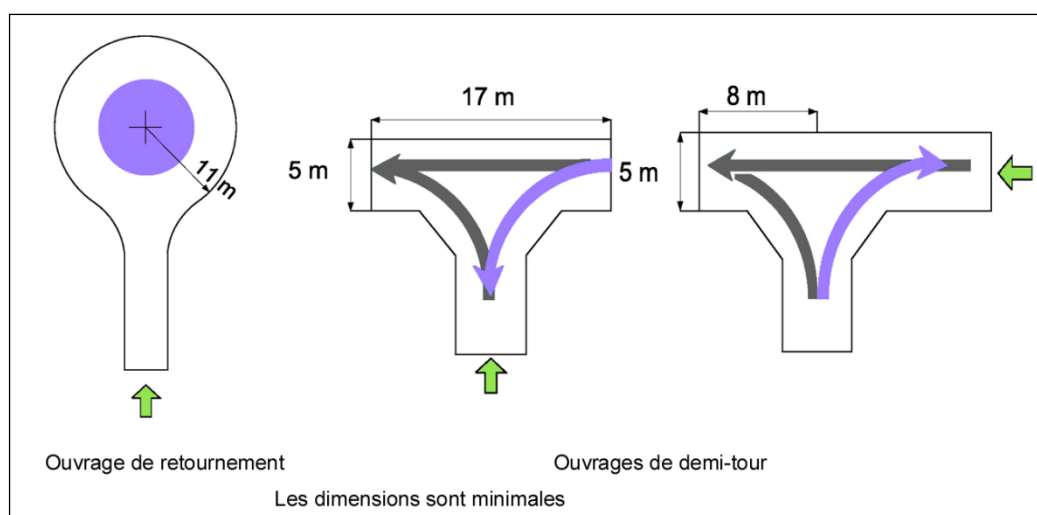
Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

2. Voies nouvelles

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

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, bâtiments industriels, etc.) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de secours et poids lourds de tourner ou faire demi-tour. Les aires de retournement seront traitées avec soin et devront intégrer des places de stationnement.



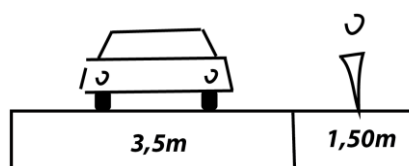
Les chaussées réalisées devront être bordées par a minima un cheminement piéton aménagé sur un côté de la chaussée. Ce cheminement devra proposer une largeur minimale de 1,50 mètre et doit faire l'objet d'un marquage au sol.

La réalisation de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

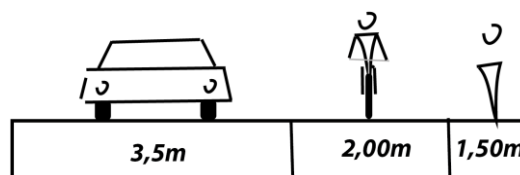
En ce qui concerne les pistes cyclables, celles-ci devront avoir une largeur minimale de 2 mètres.

Les caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées sont soumises aux conditions minimales suivantes :

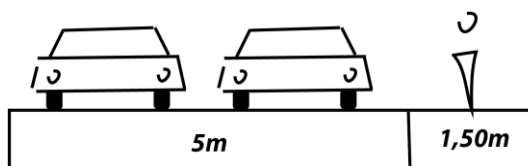
- Voie à un seul sens de circulation :
 - Largeur de chaussée : 3,50 mètres
 - Largeur de plate-forme :
 - 5,00 mètres dans le cas d'aménagement d'un cheminement piéton aménagé sur un côté de la chaussée.



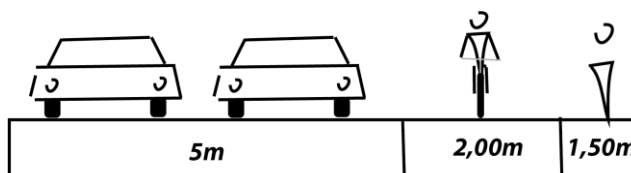
- 7,00 mètres dans le cas d'aménagement d'un cheminement piéton aménagé et d'une piste cyclable sur un côté de la chaussée.



- Voie à double sens de circulation :
 - Largeur de chaussée : 5,00 mètres
 - Largeur de plate-forme :
 - 6,50 mètres dans le cas d'aménagement d'un cheminement piéton aménagé sur un côté de la chaussée.



- 8,50 mètres dans le cas d'aménagement d'un cheminement piéton aménagé et d'une piste cyclable sur un côté de la chaussée.



ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il sera réalisé. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, le terrain d'assiette du projet devra présenter une surface minimale libre de toute occupation, y compris végétale, suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel adapté à l'opération.

Le rejet des eaux usées non traitées dans les fossés est interdit.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra considérer l'obligation de mettre en place une cuve de rétention des eaux pluviales avec possibilité de rejet dans le milieu superficiel. Ce rejet devra faire l'objet d'une autorisation écrite par le propriétaire du milieu superficiel recevant le rejet.

En l'absence de cette autorisation ou de possibilité de rejet, tout autre dispositif (puits d'infiltration, tranchée de rétention, ...) devra faire l'objet d'une validation et d'une autorisation de la mairie.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur ou du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés permettant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluie vers un exutoire naturel ou le réseau collectant ces eaux.

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

3. Electricité – Téléphone – Réseaux numériques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'électricité, de téléphone et numériques doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements devront être réalisés en souterrain.

4. Ordures ménagères et recyclables

Toute opération d'aménagement ou construction devra prendre en compte les dispositions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés joint en annexe au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

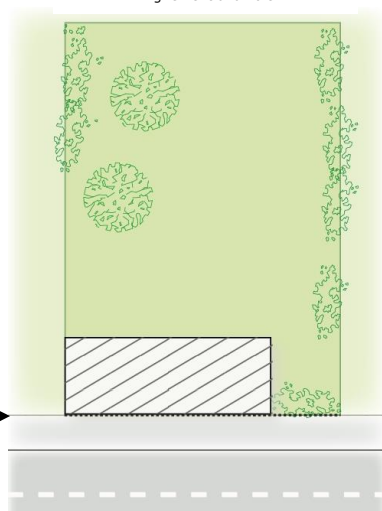
ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non-opposition à déclaration préalable pour construction. Pour les voies privées, la limite d'emprise des voies est assimilée à l'alignement.

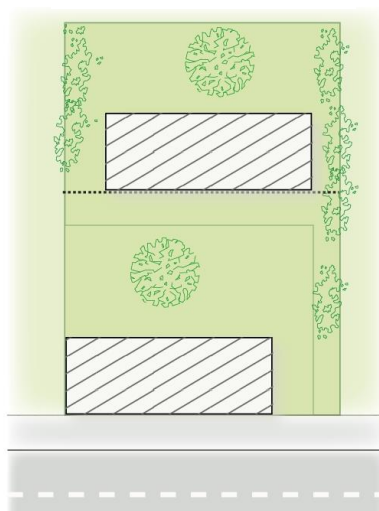
Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions édifiées en second rang. Les aménagements (travaux sur constructions existantes) et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées en recul de l'alignement des voies pourront être admis à condition qu'ils n'augmentent pas le retrait existant, sauf travaux d'isolation destinés à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

Une implantation différente de la construction pourra être exigée en cas de passages de canalisations souterraines.

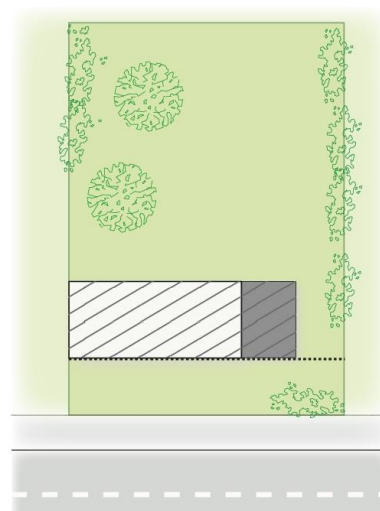
Règle générale :
Alignement à la voie



Construction en second rang :
Pas de référence à l'alignement



Aménagements et agrandissements :
Pas d'augmentation du retrait existant



Alignement : il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non-opposition à déclaration préalable pour construction. Pour les voies privées, la limite d'emprise des voies est assimilée à l'alignement.

Sur une profondeur maximale de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives.

Dans le cas où la construction n'est implantée que sur l'une des limites séparatives, la distance de la construction par rapport à l'autre limite séparative doit être d'au moins 3 mètres.

Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée comme dit au 2^{ème} alinéa ci-dessus, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit de façon à ce que la distance de la construction aux limites séparatives soit au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée en tout point du bâtiment.

En fond de parcelle, la construction en limite séparative est autorisée pour les constructions de hauteur inférieure à 3,50 mètres mesurée au faîtage sur la limite séparative ou au point haut de l'acrotère.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

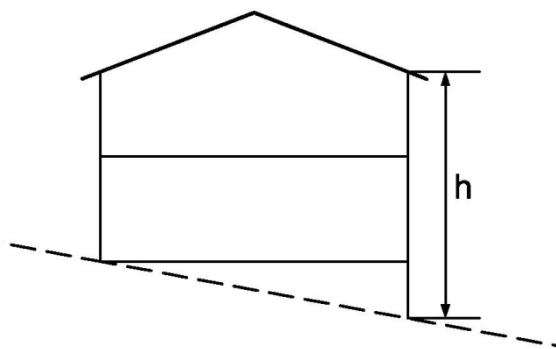
Dans le secteur UA : Non réglementé.

Dans le secteur UAa : L'emprise au sol maximale (se référer à la définition de l'emprise au sol dans les dispositions générales) est fixée à 40%.

En cas de construction existante à l'approbation du PLU et atteignant le seuil d'emprise au sol maximale, des extensions mesurées peuvent néanmoins être autorisées dans le respect des règles précisées à l'article UA 2.

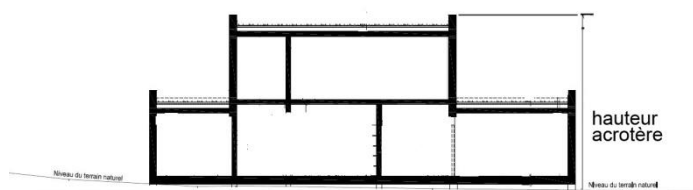
ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière (ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, végétalisée ou en attique) à partir de la jonction du pied du bâtiment avec le point bas du terrain naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement (se référer à la réglementation des exhaussements et affouillements article UA 2) du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



$h = 7$ mètres à la
sablière ou
maximum

Calcul de la hauteur – Toitures à rampants



$h = 3,50$ mètres à
l'acrotère ou
maximum

Calcul de la hauteur – Toitures terrasses

La hauteur des constructions à toitures terrasses ne pourra excéder 3,50 mètres de hauteur mesurée au point haut de l'acrotère.

La hauteur des constructions (hors annexes) ne pourra pas dépasser 2 niveaux au-dessus du sol naturel (R+1) ou du terrain fini si celui-ci est plus bas, soit 7 mètres à la sablière.

La hauteur des annexes ne pourra dépasser 3,50 mètres à la sablière ou à l'acrotère dans le cas des toitures terrasses.

ARTICLE UA 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Principe général

Les constructions nouvelles doivent respecter par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, le caractère du centre ancien, marqué par l'histoire.

En aucun cas les constructions ne doivent, par leur aspect extérieur, 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.

Il conviendra d'éviter l'utilisation de tout vocabulaire architectural ou de matériaux non appropriés au territoire. Sont interdits toute imitation d'une architecture typique * étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...).

La teinte des façades et le traitement des clôtures devront respecter la palette des couleurs de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (cf. en annexe).

Les travaux de restauration, de modification d'aspect ou d'extension réalisés sur le bâti ancien de type traditionnel devront respecter le caractère architectural originel du bâtiment, notamment :

- la volumétrie générale du bâti et de sa toiture,
- la hiérarchie des volumes (corps bâti principal et volumes annexes).

2. Restauration ou modification des constructions existantes à la date d'approbation de la révision

- le dimensionnement et l'ordonnancement des ouvertures,
- les matériaux et les couleurs de façades ou de menuiseries utilisés.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante.

Couvertures

Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuile de surface courbe. Elles seront débordantes sur les murs gouttereaux. La pente sera comprise entre 27 et 35%.

Les toitures terrasses sont admises sauf en façade sur rue ; leur superficie ne pourra excéder 30% de la superficie totale de la toiture du bâtiment.

Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent faire l'objet de mesure permettant de les

* Cf. rapport de présentation, § 1, B, article 11



intégrer à la composition architecturale d'ensemble. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

Sont interdits les matériaux pour construction précaire : tôle ondulée, fibrociment...

La teinte des couvertures devra respecter la palette des couleurs de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (cf. en annexe).

Menuiseries

Les menuiseries doivent être de préférence en bois, aluminium laqué ou matière plastique.

Dans le cadre du respect du caractère architectural, de préférence, les volets doivent être battants en façade. Les volets roulants y compris le coffre, devront être intégrés dans l'ouverture, sans saillie.

Les menuiseries devront respecter la palette de couleur mise en place sur la commune.

3. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront, par leur volume, leur proportion, leur implantation et leurs teintes, s'harmoniser avec le bâti existant.

4. Clôtures

Toute clôture quelle que soit sa localisation sur la totalité de l'unité foncière doit respecter les dispositions ci-dessous :

- Clôtures sur rue ou domaine public : les clôtures doivent être constituées d'un mur-bahut maçonné dont la hauteur devra être comprise entre 0,20 m et 1 m et peuvent être doublées par des haies vives, des grilles, grillages, ou tout autre dispositif à claire voie (se référer à la définition dans les dispositions générales).
- Clôtures sur limites séparatives : les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages, ou tout autre dispositif à claire voie (se référer à la définition dans les dispositions générales) comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur devra être comprise entre 0,20 m et 1 m.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole et naturelle, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée. Cependant, un grillage agricole pourra être autorisé à l'arrière des plantations.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les parties maçonnées des clôtures devront être enduites sur les deux faces.

Dans tous les cas, les plantations réalisées devront respecter la palette d'essences végétales locales.

5. Prescriptions particulières de nature à assurer la protection des éléments paysagers à préserver identifiés au PLU

Tous les travaux exécutés sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (élément paysager à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération du permis de construire ou de la non-opposition à déclaration préalable

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat :

Type d'établissement	Critères	Nombre minimal de places ou de surface de stationnement à créer
Constructions à usage d'habitation	Création d'une surface de plancher inférieure ou égale à 25 m ²	0 place
	Création d'une surface de plancher supérieure à 25 m ²	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher compté à partir du 1 ^{er} m ² de surface de plancher créé
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat		1 place par logement
Bureaux		25% de la surface de plancher
Commerces	Surface de vente supérieure à 400 m ²	30% de la surface de vente
Hôtels	Nombre de chambres	1 place par chambre
Salle de spectacle et de réunions	-	Selon la capacité d'accueil



Stationnement des vélos pour les logements collectifs

Il sera par ailleurs exigé pour les logements collectifs un local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas.

Cet espace doit être couvert et se situer au rez-de-chaussée dans l'enveloppe du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Equipements publics et d'intérêt collectif

Des emplacements pour le stationnement des vélos et deux-roues motorisés sont obligatoires et doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles sur des emplacements aménagés.

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

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

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

Pour toute nouvelle plantation, les essences locales devront être privilégiées.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

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

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisées sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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.



Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Pour cela, l'orientation sud des nouvelles constructions doit être favorisée.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

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 Haut Débit).

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux numériques doivent être réalisés en souterrain.

ZONE UB

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage industriel, forestier et d'entrepôt.
- Les constructions à usage artisanal, commercial ou agricole non prévues à l'article UB 2.
- Les installations classées soumises à autorisation, autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article UB 2.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à ciel ouvert (ferrailles, véhicules hors d'usage...) hors activités professionnelles déclarées.
- Les constructions nouvelles sur les secteurs identifiés sur le règlement graphique au titre de l'application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition qu'elles soient implantées à une distance de la crête de berge d'un ruisseau au moins égale à 10 mètres et respectent les conditions ci-après :

- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- 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 à condition 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 opérations ayant une surface de plancher d'au moins 400 m² et comportant au moins 4 logements devront réserver au moins 30% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs sociaux.
- Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve que :
 - elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants,
 - elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat,
 - dans le cas de la réalisation sur une même unité foncière d'une construction à destination d'habitation et d'une construction à destination artisanale ou commerciale, il y ait un unique bâtiment d'une architecture homogène.

- Les annexes à usage d'habitation dans la limite de 30 m² de surface plancher par unité foncière.
- Concernant les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU (6 mai 2015) et dépassant les règles d'emprise au sol maximale (se référer à la définition de l'emprise au sol dans les dispositions générales) fixées à l'article UB 9, sont autorisées :
 - Une extension mesurée des constructions, sans changement de destination, à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Cette extension mesurée n'est possible qu'une seule fois.
 - Une seule annexe aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m².
 - Les piscines.
- Les habitations légères de loisirs et l'installation de caravanes à condition de cumuler les quatre critères définis ci-dessous :
 - elles soient liées à un chantier de réalisation d'une construction à destination d'habitation,
 - elles constituent l'habitation principale provisoire du titulaire du permis de construire,
 - elles n'excèdent pas l'emprise au sol de la construction principale sur le terrain d'assiette de l'opération,
 - la durée d'implantation n'excède pas 2 ans à compter de l'autorisation de son installation.
- Les serres à usage individuel non professionnel à condition que la hauteur au-dessus du sol soit inférieure ou égale à 2,20 mètres et que leur superficie n'excède pas 50 m² pour une même unité foncière.
- Les autres serres à condition qu'elles soient liées à une activité agricole en place.
- Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sont permis sous réserves d'en limiter l'impact paysager et qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel. En cas d'affouillement, les terres résultant de l'affouillement ne pourront pas être utilisées pour rehausser la coupe projetée.
- S'appliquent en sus les dispositions du PPRn mouvement de terrains-tassements différentiels approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2011.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise

une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit par l'autorité compétente.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

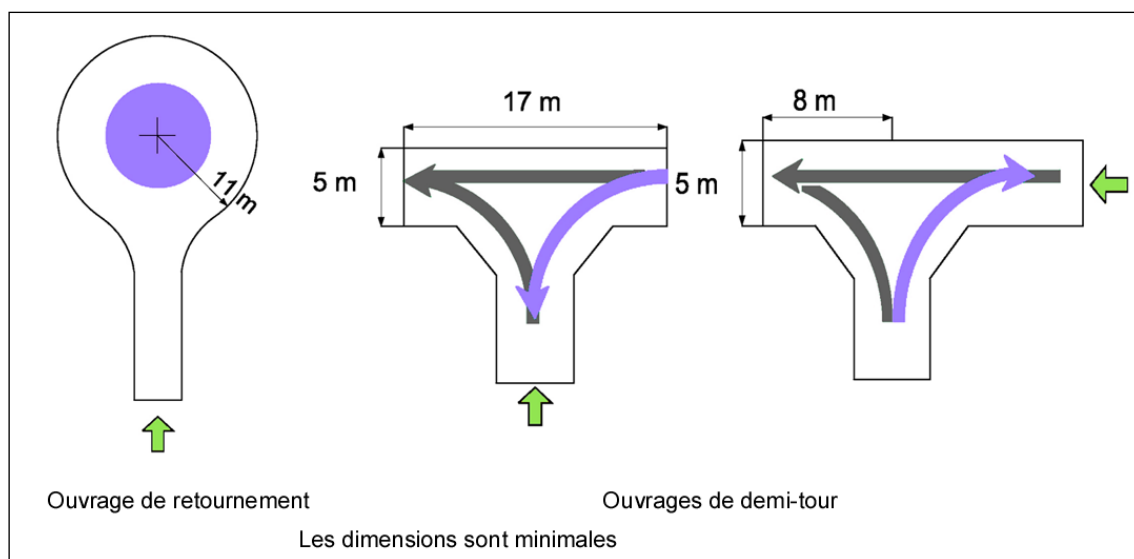
En cas d'opération comportant plusieurs constructions à usage d'habitation, il est demandé de regrouper les accès donnant sur la voie publique.

2. Voies nouvelles

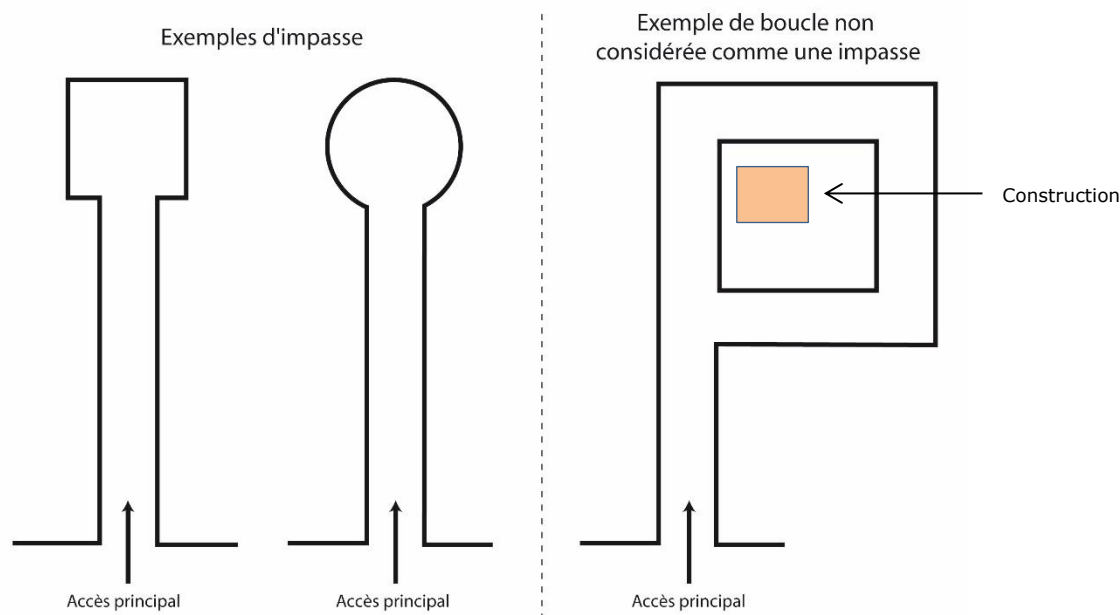
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, bâtiments industriels, etc.) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de secours et poids lourds de tourner ou faire demi-tour. Les aires de retournement seront traitées avec soin et devront intégrer des places de stationnement.



La longueur des voies en impasse ne peut excéder 80 m ouvrage de retournement inclus.



L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

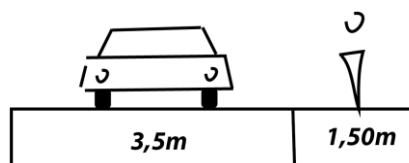
Les chaussées réalisées devront être bordées par a minima un cheminement piéton aménagé sur un côté de la chaussée. Ce cheminement devra proposer une largeur minimale de 1,50 mètre.

La réalisation de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

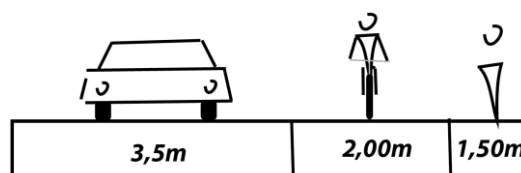
En ce qui concerne les pistes cyclables, celles-ci devront avoir une largeur minimale de 2 mètres.

Les caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées sont soumises aux conditions minimales suivantes :

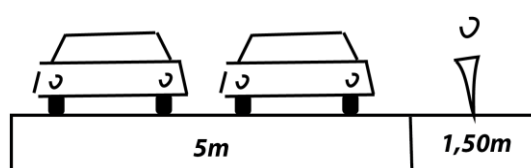
- Voie à un seul sens de circulation :
 - Largeur de chaussée : 3,50 mètres
 - Largeur de plate-forme :
 - 5,00 mètres dans le cas d'aménagement d'un cheminement piéton aménagé sur un côté de la chaussée.



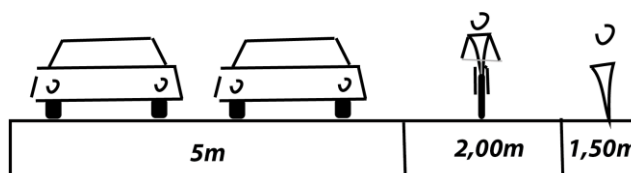
- 7,00 mètres dans le cas d'aménagement d'un cheminement piéton aménagé et d'une piste cyclable sur un côté de la chaussée.



- Voie à double sens de circulation :
 - Largeur de chaussée : 5,00 mètres
 - Largeur de plate-forme :
 - 6,50 mètres dans le cas d'aménagement d'un cheminement piéton aménagé sur un côté de la chaussée.



- 8,50 mètres dans le cas d'aménagement d'un cheminement piéton aménagé et d'une piste cyclable sur un côté de la chaussée.



ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

- Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est subordonné à un prétraitement.



- Terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il sera réalisé.

Le rejet des eaux usées non traitées dans les fossés est interdit.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra considérer l'obligation de mettre en place une cuve de rétention des eaux pluviales avec possibilité de rejet dans le milieu superficiel. Ce rejet devra faire l'objet d'une autorisation écrite par le propriétaire du milieu superficiel recevant le rejet.

En l'absence de cette autorisation ou de possibilité de rejet, tout autre dispositif (puits d'infiltration, tranchée de rétention, ...) devra faire l'objet d'une validation et d'une autorisation de la mairie.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur, de l'aménageur ou du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés permettant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluie vers un exutoire naturel ou le réseau collectant ces eaux.

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

3. Electricité – Téléphone – Réseaux numériques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'électricité, de téléphone et numériques doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements devront être réalisés en souterrain.

4. Ordures ménagères et recyclables

Toute opération d'aménagement ou de construction devra prendre en compte les dispositions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés joint en annexe au Plan Local d'Urbanisme.



ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non-opposition à déclaration préalable pour construction. Pour les voies privées, la limite d'emprise des voies est assimilée à l'alignement.

Les dispositions du présent article s'appliquent également dans le cas d'opération d'aménagement comportant plusieurs lots (elles s'appliquent alors lot par lot) et dans le cas de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprend une ou plusieurs unités foncières contiguës et devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, sauf travaux d'isolation destinés à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

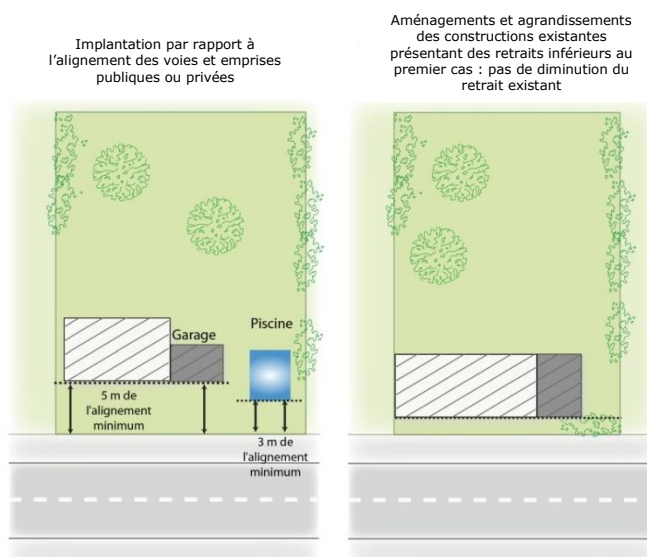
Toute construction devra être implantée en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Les constructions existantes, édifiées avec un recul inférieur à celui défini ci-dessus, pourront faire l'objet d'extension avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

Cette distance minimale est fixée à 2 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les piscines devront être implantées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation différente de la construction pourra être exigée en cas de passages de canalisations souterraines.



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

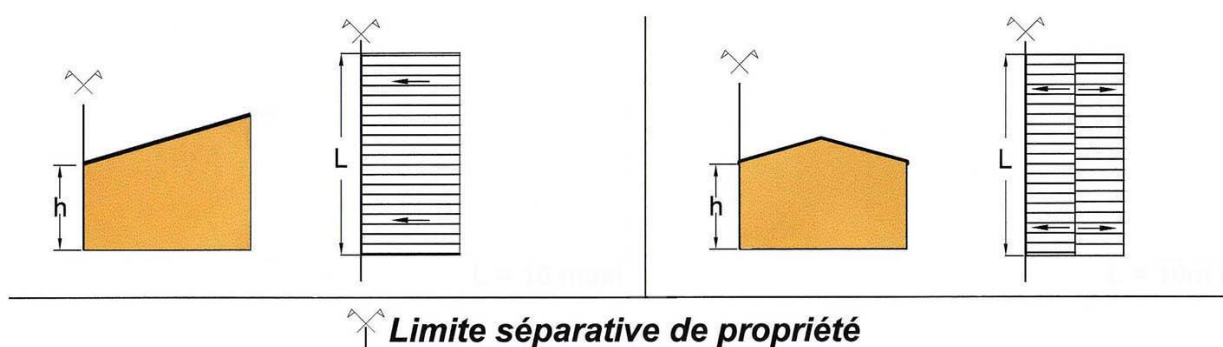
Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non-opposition à déclaration préalable pour construction. Pour les voies privées, la limite d'emprise des voies est assimilée à l'alignement.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives de l'unité foncière.

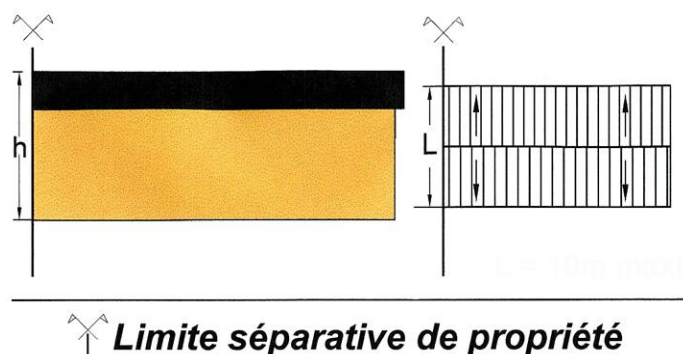
Cette distance minimale est fixée à 3 mètres mesurée à compter du bord intérieur du bassin pour les piscines hors sol, les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, à une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts.

La construction en limite séparative est autorisée à condition que :

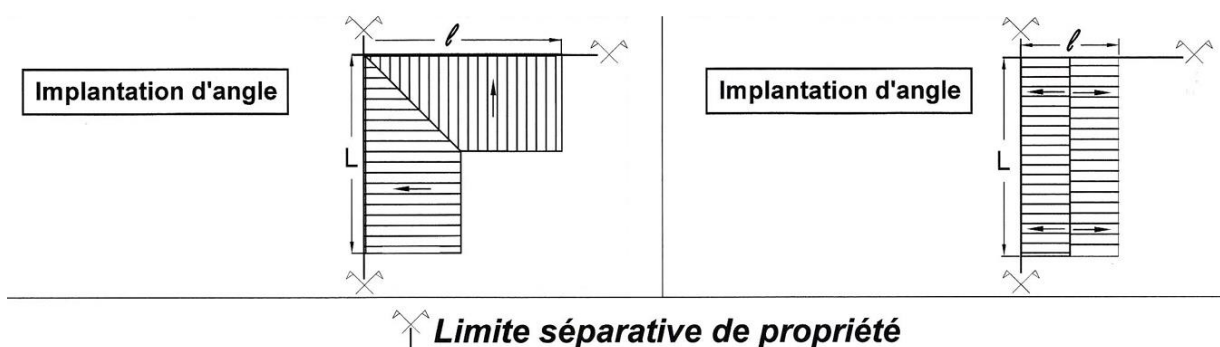
- la hauteur des murs ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur mesurée sous la sablière (ou acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou végétalisée) sur la limite séparative ou au faîtage en cas de pignon sur limite séparative.
- la longueur cumulée des bâtiments sur cette limite séparative n'excède pas 6 mètres.



Toiture avec pente – $h = 3,5$ m maximum – $L = 6$ m maximum pour tous les bâtiments sur une même limite



Toiture avec pente – $h = 3,5$ m maximum – $L = 6$ m maximum pour tous les bâtiments sur une même limite



Toiture avec pente – $h = 3,5$ m maximum – L ou $l = 6$ m maximum pour tous les bâtiments sur une même limite

L'extension de constructions existantes implantées avec un recul inférieur à ceux définis ci-dessus est possible, à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Deux constructions à usage d'habitation sur une même propriété (unité foncière) devront être à une distance minimale de 3 mètres.

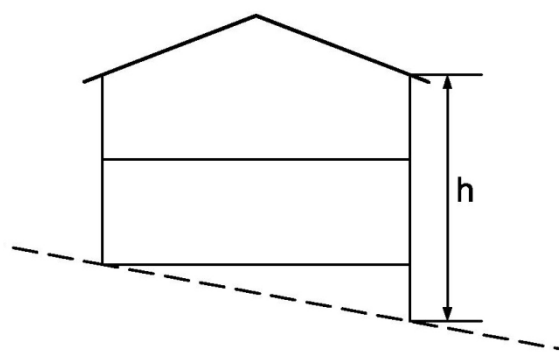
ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale (se référer à la définition de l'emprise au sol dans les dispositions générales) est fixée à 15%.

En cas de construction existante à l'approbation du PLU et atteignant le seuil d'emprise au sol maximale, des extensions mesurées peuvent néanmoins être autorisées dans le respect des règles précisées à l'article UB 2.

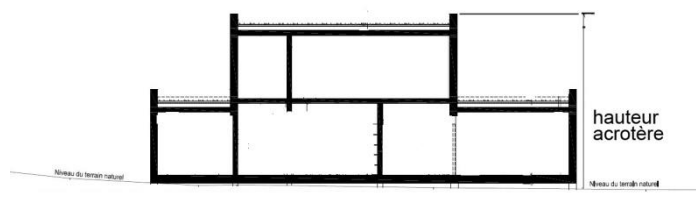
ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière (ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, végétalisée ou en attique) à partir de la jonction du pied du bâtiment avec le point bas du terrain naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement (se référer à la réglementation des exhaussements et affouillements article UB 2) du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



$h = 7$ mètres à la sablière au maximum

Calcul de la hauteur – Toitures à rampants



$h = 3,5$ mètres à l'acrotère au maximum

Calcul de la hauteur – Toitures terrasses

La hauteur des constructions (hors annexes) ne pourra pas dépasser 2 niveaux au-dessus du sol naturel (R+1) ou du terrain fini si celui-ci est plus bas, soit 7 mètres à la sablière.

La hauteur des annexes ne pourra dépasser 3,50 mètres à la sablière ou à l'acrotère dans le cas des toitures terrasses.

La hauteur des constructions à toitures terrasses ne pourra excéder 3,50 mètres de hauteur mesurée au point haut de l'acrotère.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Principe général



En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Sont interdits toute imitation d'une architecture typique * étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...).

La teinte des façades et des clôtures maçonnées devra être conforme à la palette des couleurs de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (cf. en annexe).

Il conviendra d'éviter l'utilisation de tout vocabulaire architectural ou de matériaux non appropriés au territoire.

2. Clôtures

Toute clôture quelle que soit sa localisation sur la totalité de l'unité foncière doit respecter les dispositions ci-dessous :

- Clôtures sur rue ou domaine public : les clôtures doivent être constituées d'un mur-bahut maçonné dont la hauteur devra être comprise entre 0,20 m et 1 m et peuvent être doublées par des haies vives, des grilles, grillages, ou tout autre dispositif à claire voie (se référer à la définition dans les dispositions générales).
- Clôtures sur limites séparatives : les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages, ou tout autre dispositif à claire voie (se référer à la définition dans les dispositions générales) comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur devra être comprise entre 0,20 m et 1 m.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole et naturelle, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée. Cependant, un grillage agricole pourra être autorisé à l'arrière des plantations.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures en briques creuses et agglomérés devront être enduites sur les deux faces.

Dans tous les cas, les plantations réalisées devront respecter la palette d'essences végétales locales.

3. Toitures - Couvertures

Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuile de surface courbe. D'autres matériaux (zinc, verrière...) pourront être admis à condition de ne pas nuire à l'homogénéité architecturale de l'ensemble bâti et de respecter les dispositions du premier alinéa du paragraphe 1 ci-dessus.

Les matériaux de teinte sombre (noir, gris anthracite, ...) sont interdits.

Les toitures seront débordantes sur les murs gouttereaux.

La pente sera comprise entre 27 et 35%.

* Cf. rapport de présentation, § 1, B, article 11



Les toitures en terrasse sont admises à condition qu'elles ne soient pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble bâti. Leur surface ne pourra excéder 30% de la superficie totale de la toiture.

4. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, abris de jardins et couvertures de piscine.

5. Prescriptions particulières de nature à assurer la protection des éléments paysagers à préserver identifiés au PLU

Tous les travaux exécutés sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (élément paysager à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

Stationnement collectif des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupes d'habitation, ...)

Il est exigé sur les parties accessibles à l'ensemble des occupants :

- pour les opérations de lotissement de plus de 3 lots : 1 place de stationnement par lot,
- pour les groupes d'habitation (valant ou non division) : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces emplacements collectifs de stationnement seront localisés au plus proche des constructions qu'elles doivent desservir.

Stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération du permis de construire ou de la non-opposition à déclaration préalable

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

Type d'établissement	Critères	Nombre minimal de places ou de surface de stationnement à créer
Constructions à usage d'habitation	m ² de surface de plancher créée	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 emplacement

Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	-	1 place par logement
Commerces, activités de services et bureaux	m ² de surface de plancher créée	1 place pour 40 m ² de surface plancher avec un minimum de deux places
Hôtels	Nombre de chambres	1 place par chambre
Restaurant	m ² de salle de restaurant	1 place par 20 m ² de salle de restaurant
Salle de spectacle et de réunions	-	Selon la capacité d'accueil

Stationnement des vélos pour les logements collectifs

Est imposée la réalisation d'un local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas. Cet espace doit être couvert et se situer au rez-de-chaussée dans l'enveloppe du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Stationnement des deux roues pour les équipements publics et d'intérêt collectif

Des emplacements pour le stationnement des vélos et deux-roues motorisés sont obligatoires et doivent être équipés et réalisés de manière à être aisément accessibles. En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture.

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

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à destination dominante d'habitation de plus de 4 lots ou 4 logements ou 400 m² de surface de plancher, il est exigé que soit aménagé un ou des espaces collectifs accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération. La superficie de ces espaces collectifs sera au moins égale à 10% de la surface de l'opération. Il devra permettre la détente, le repos et le jeu.

Les bassins de rétention des eaux de pluie devront être paysagés et végétalisés. La pente des rives ne pourra être supérieure à 15%. Ces bassins pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente à condition qu'elle soit utilisable pour la promenade et le repos.



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

Pour toute nouvelle plantation, les essences locales devront être privilégiées.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

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

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisées sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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.

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Pour cela, l'orientation sud des nouvelles constructions doit être favorisée.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

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 Haut Débit).

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux numériques doivent être réalisés en souterrain.

ZONE UC

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage industriel, forestier et d'entrepôt non prévues à l'article UC 2.
- Les constructions à usage artisanal, commercial ou agricole non prévues à l'article UC 2.
- Les installations classées soumises à autorisation, autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article UC 2.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanning.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à ciel ouvert (ferrailles, véhicules hors d'usage...) hors activités professionnelles déclarées.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés repérés au document graphique selon la légende.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles sont implantées à une distance de la crête de berge d'un ruisseau au moins égale à 10 mètres et respectent les conditions ci-après :

- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- 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 à condition 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 opérations ayant une surface de plancher d'au moins 400 m² et comportant au moins 4 logements devront réserver au moins 30% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs sociaux.
- Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve que :
 - elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants,
 - elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat,

- dans le cas de la réalisation sur une même unité foncière d'une construction à destination d'habitation et d'une construction à destination artisanale ou commerciale, il y ait un unique bâtiment d'une architecture homogène.
- Les constructions à destination agricole autres que les serres à condition qu'elles ne servent pas au logement des animaux et qu'elles demeurent d'un voisinage compatible avec la destination dominante d'habitation de la zone.
- Les annexes à usage d'habitation dans la limite de 30 m² de surface plancher par unité foncière.
- Concernant les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la deuxième modification du PLU (24 mai 2022) et dépassant les règles d'emprise au sol maximale (se référer à la définition de l'emprise au sol dans les dispositions générales) fixées à l'article UC 9, sont autorisées :
 - Une extension maximale de 40 m² de la surface de plancher initiale et dans la limite de 48 m² d'emprise au sol à la date d'approbation de la deuxième modification du PLU, sans changement de destination.
 - Dans tous les cas, cette extension maximale n'est possible qu'une seule fois.
 - Une seule annexe aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la deuxième modification du PLU à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m².
 - Les piscines.
- Les habitations légères de loisirs et l'installation de caravanes à condition de cumuler les quatre critères définis ci-dessous :
 - elles soient liées à un chantier de réalisation d'une construction à destination d'habitation,
 - elles constituent l'habitation principale provisoire du titulaire du permis de construire,
 - elles n'excèdent pas l'emprise au sol de la construction principale sur le terrain d'assiette de l'opération,
 - la durée d'implantation n'excède pas 2 ans à compter de l'autorisation de son installation.
- Les serres à usage individuel non professionnel à condition que la hauteur au-dessus du sol soit inférieure ou égale à 2,20 mètres et que leur superficie n'excède pas 50 m² pour une même unité foncière.
- Les autres serres à condition qu'elles soient liées à une activité agricole en place.
- Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sont permis sous réserves d'en limiter l'impact paysager et qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel. En cas d'affouillement, les terres résultant de l'affouillement ne pourront pas être utilisées pour rehausser la coupe projetée.

- S'appliquent en sus les dispositions du PPRn mouvement de terrains-tassements différentiels approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2011.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit par l'autorité compétente.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

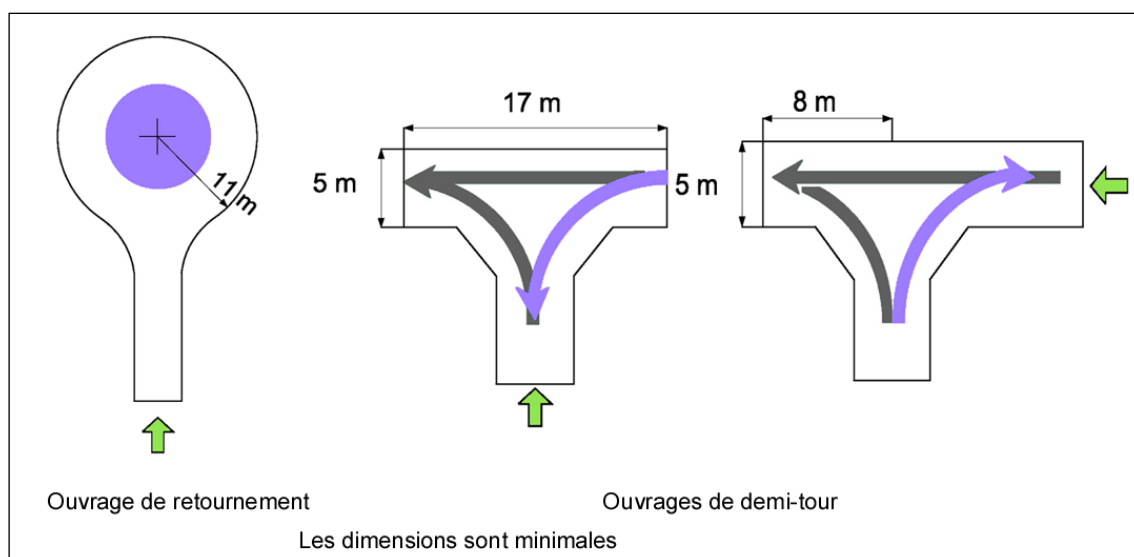
La desserte des parcelles devra se faire prioritairement par les voies communales existantes ; la réalisation d'accès sur les RD 61 et RD 77 devra être limitée en nombre et faire l'objet d'aménagements sécurisés compte-tenu des conditions de visibilité.

2. Voies nouvelles

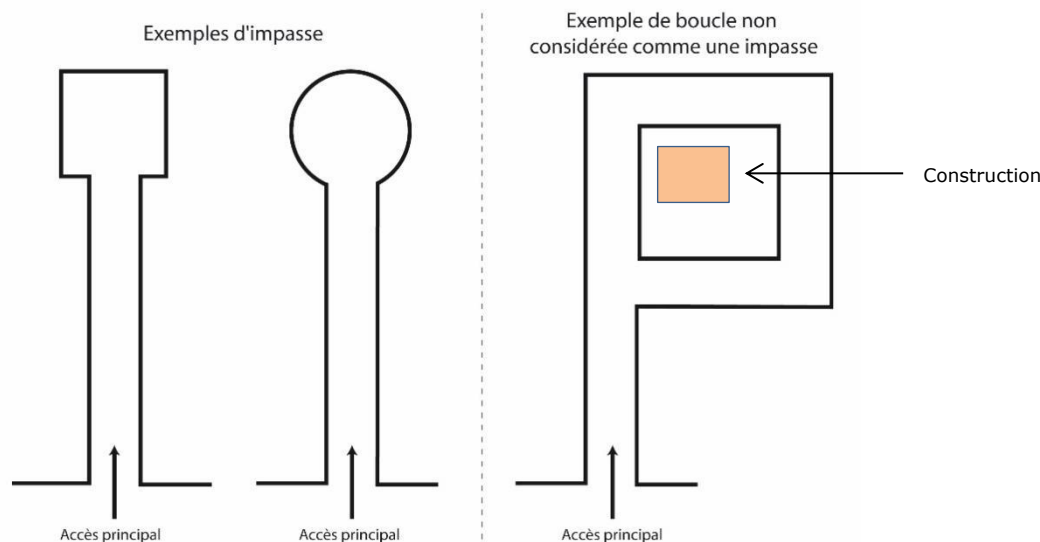
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, bâtiments industriels, etc.) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de secours et poids lourds de tourner ou faire demi-tour. Les aires de retournement seront traitées avec soin et devront intégrer des places de stationnement.



La longueur des voies en impasse ne pourra excéder 80 m ouvrage de retournement inclus.



L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes

Les chaussées réalisées devront être bordées par a minima un cheminement piéton aménagé sur un côté de la chaussée. Ce cheminement devra proposer une largeur minimale de 1,50 mètre.

La réalisation de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

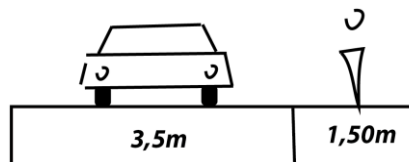
En ce qui concerne les pistes cyclables, celles-ci devront avoir une largeur minimale de 2 mètres.

Les caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées sont soumises aux conditions minimales suivantes :

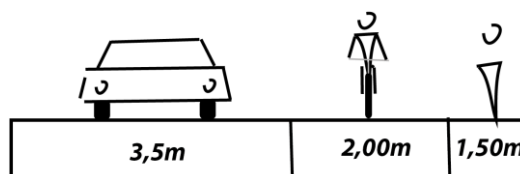
- Voie à un seul sens de circulation :
 - Largeur de chaussée : 3,50 mètres

○ Largeur de plate-forme :

- 5,00 mètres dans le cas d'aménagement d'un cheminement piéton aménagé sur un côté de la chaussée.



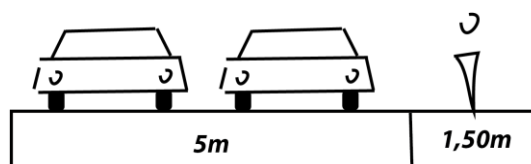
- 7,00 mètres dans le cas d'aménagement d'un cheminement piéton aménagé et d'une piste cyclable sur un côté de la chaussée.



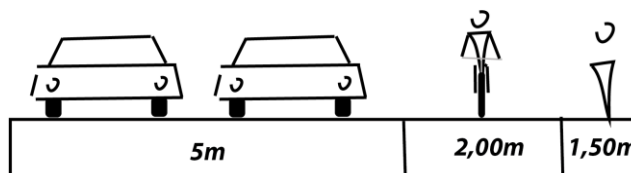
▪ Voie à double sens de circulation :

- Largeur de chaussée : 5,00 mètres
- Largeur de plate-forme :

- 6,50 mètres dans le cas d'aménagement d'un cheminement piéton aménagé sur un côté de la chaussée.



- 8,50 mètres dans le cas d'aménagement d'un cheminement piéton aménagé et d'une piste cyclable sur un côté de la chaussée.



ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées non traitées dans les fossés est interdit.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra considérer l'obligation de mettre en place une cuve de rétention des eaux pluviales avec possibilité de rejet dans le milieu superficiel. Ce rejet devra faire l'objet d'une autorisation écrite par le propriétaire du milieu superficiel recevant le rejet.

En l'absence de cette autorisation ou de possibilité de rejet, tout autre dispositif (puits d'infiltration, tranchée de rétention, ...) devra faire l'objet d'une validation et d'une autorisation de la mairie.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur, de l'aménageur ou du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés permettant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluie vers un exutoire naturel ou le réseau collectant ces eaux.

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

3. Electricité – Téléphone réseaux numériques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'électricité, de téléphone et numériques doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements devront être réalisés en souterrain.

4. Ordures ménagères et recyclables

Toute opération d'aménagement ou de construction devra prendre en compte les dispositions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés joint en annexe du Plan Local d'Urbanisme.



ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non-opposition à déclaration préalable pour construction. Pour les voies privées, la limite d'emprise des voies est assimilée à l'alignement.

Les dispositions du présent article s'appliquent également dans le cas d'opération d'aménagement comportant plusieurs lots (elles s'appliquent alors lot par lot) et dans le cas de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprend une ou plusieurs unités foncières contiguës et devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, sauf travaux d'isolation destinés à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

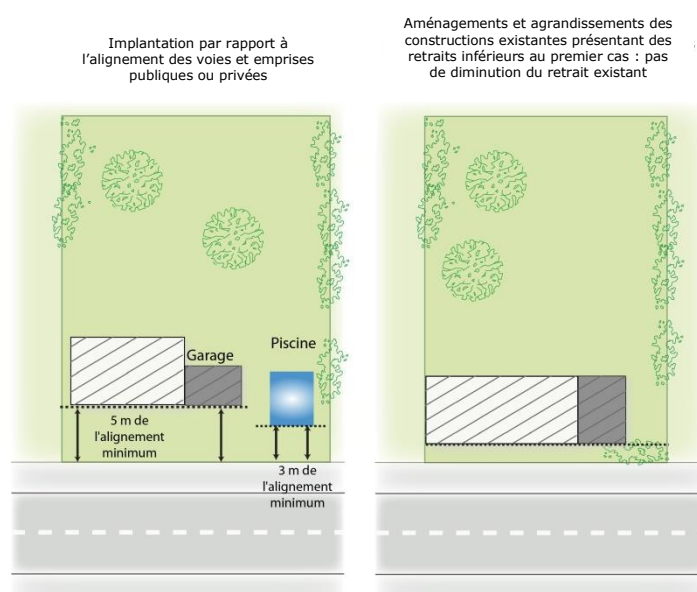
Toute construction devra être implantée en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Les constructions existantes, édifiées avec un recul inférieur à celui défini ci-dessus, pourront faire l'objet d'extension avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

Cette distance minimale est fixée à 2 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les piscines devront être implantées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation différente de la construction pourra être exigée en cas de passages de canalisations souterraines.



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

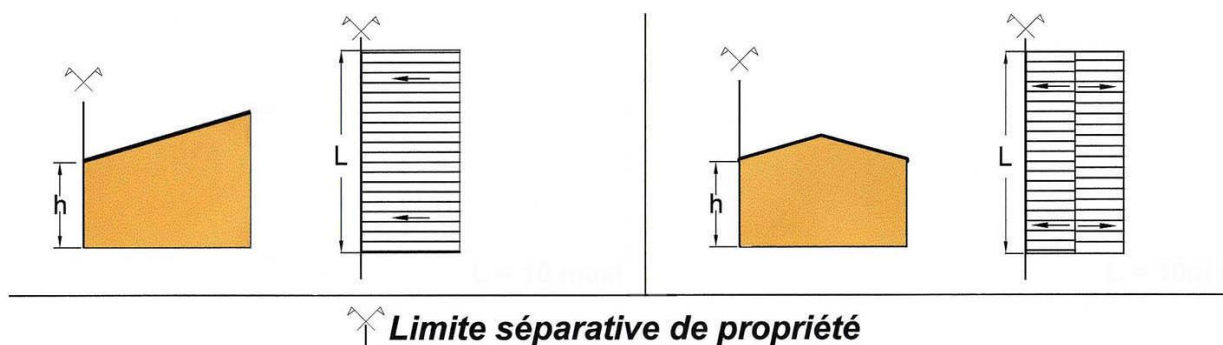
Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non-opposition à déclaration préalable pour construction.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives de l'unité foncière.

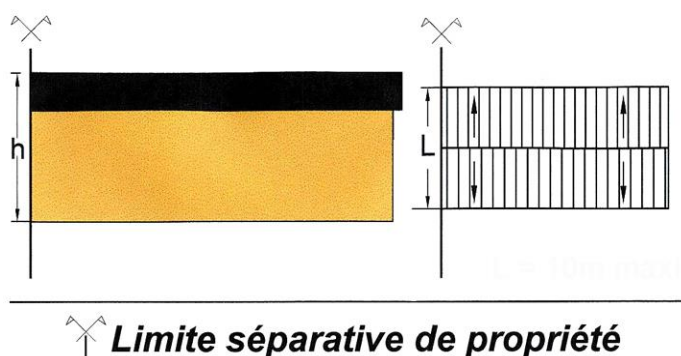
Cette distance minimale est fixée à 3 mètres mesurée à compter du bord intérieur du bassin pour les piscines hors sol, les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts.

La construction en limite séparative est autorisée à condition que :

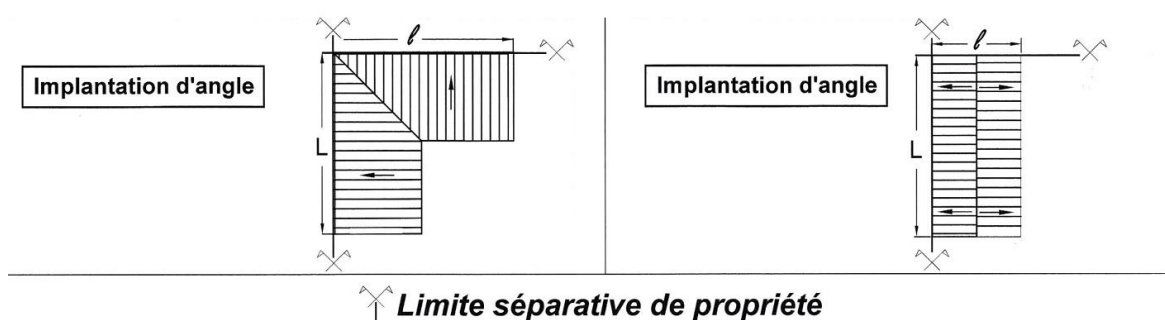
- la hauteur des murs ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur mesurée sous la sablière (ou acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou végétalisée) sur la limite séparative ou au faîtière en cas de pignon sur limite séparative.
- la longueur cumulée des bâtiments sur cette limite séparative n'excède pas 6 mètres.



Toiture avec pente – $h = 3,5 \text{ m maximum}$ – $L = 6 \text{ m maximum}$ pour tous les bâtiments sur une même limite



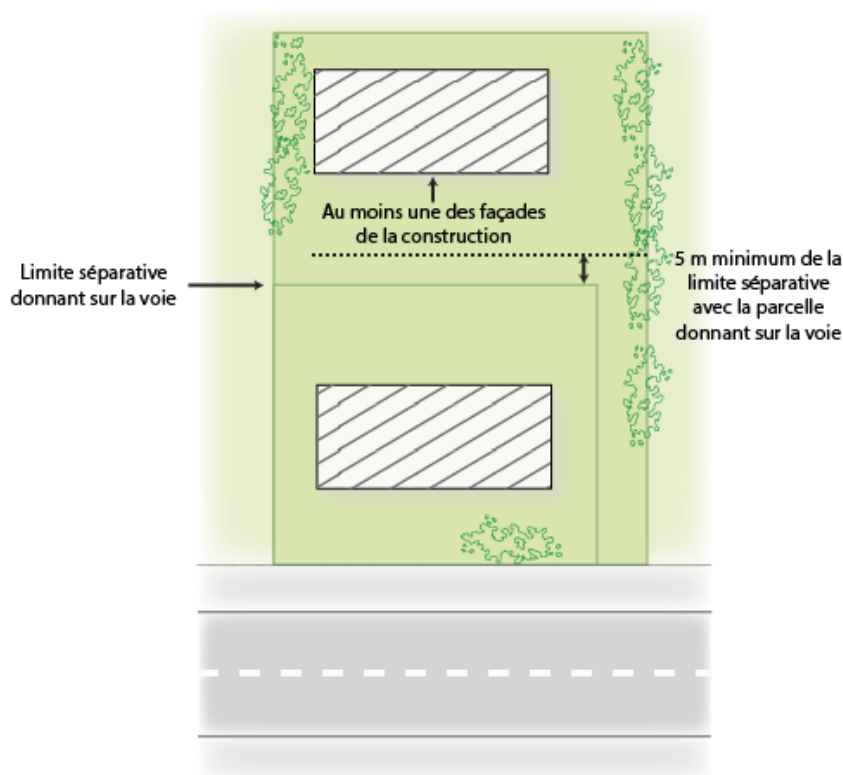
Toiture avec pente – $h = 3,5 \text{ m maximum}$ – $L = 6 \text{ m maximum}$ pour tous les bâtiments sur une même limite



Toiture avec pente – $h = 3,5 \text{ m maximum}$ – $L \text{ ou } l = 6 \text{ m maximum}$ pour tous les bâtiments sur une même limite

L'extension de constructions existantes implantées avec un recul inférieur à ceux définis ci-dessus est possible, à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Concernant les constructions implantées ou projetées en second rang (exemple : parcelles en drapeau, ...), au moins une des façades de la construction principale devra être implantée en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative de la parcelle donnant sur la voie la plus proche.



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

Deux constructions à usage d'habitation sur une même propriété (unité foncière) devront être à une distance minimale de 3 mètres.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale (se référer à la définition de l'emprise au sol dans les dispositions générales) est limitée à 15% de l'unité foncière dans la mesure où la construction projetée est raccordée à l'assainissement collectif.

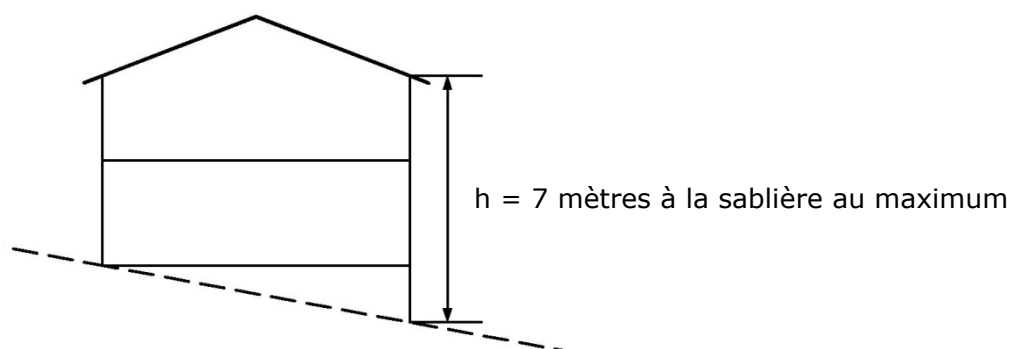
L'emprise au sol maximale (se référer à la définition de l'emprise au sol dans les dispositions générales) est limitée à 5% de l'unité foncière pour les terrains desservis en assainissement individuel.

Pour les terrains desservis en assainissement individuel :

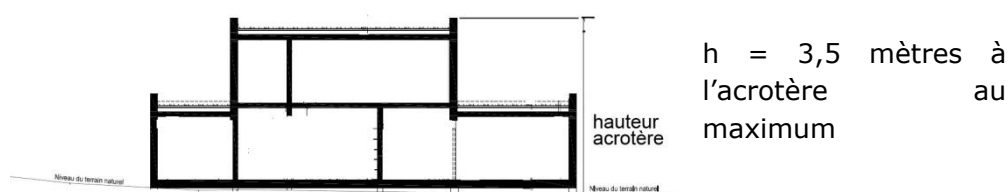
- En cas de construction existante à l'approbation de la deuxième modification du PLU (24 mai 2022) et atteignant le seuil d'emprise au sol maximale, des extensions mesurées peuvent néanmoins être autorisées dans le respect des règles précisées à l'article UC 2.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière (ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, végétalisée ou en attique) à partir de la jonction du pied du bâtiment avec le point bas du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement (se référer à la réglementation des exhaussements et affouillements article UC 2) du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



Calcul de la hauteur – Toitures à rampants



Calcul de la hauteur – Toitures terrasses

La hauteur des constructions (hors annexes) ne pourra pas dépasser 2 niveaux au-dessus du sol naturel (R+1) ou du terrain fini si celui-ci est plus bas, soit 7 mètres à la sablière.

La hauteur des constructions à toitures terrasses ne pourra excéder 3,50 mètres de hauteur mesurée au point haut de l'acrotère.

La hauteur des annexes ne pourra dépasser 3,50 mètres à la sablière ou à l'acrotère dans le cas des toitures terrasses.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Principe général



En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture typique * étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...).

La teinte des façades et des clôtures maçonnées devra respecter la palette des couleurs en place de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (cf. en annexe).

2. Clôtures

Toute clôture quelle que soit sa localisation sur la totalité de l'unité foncière doit respecter les dispositions ci-dessous :

- Clôtures sur rue ou domaine public : les clôtures doivent être constituées d'un mur-bahut maçonné dont la hauteur devra être comprise entre 0,20 m et 1 m et peuvent être doublées par des haies vives, des grilles, grillages, ou tout autre dispositif à claire voie (se référer à la définition dans les dispositions générales).
- Clôtures sur limites séparatives : les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages, ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur devra être comprise entre 0,20 m et 1 m.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole et naturelle, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée. Cependant, un grillage agricole pourra être autorisé à l'arrière des plantations.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures en briques creuses et agglomérés devront être enduites sur les deux faces.

Dans tous les cas, les plantations réalisées devront respecter la palette d'essences végétales locales.

3. Toitures - Couvertures

Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuile de surface courbe. D'autres matériaux (zinc, verrière, ...) pourront être admis à condition de ne pas nuire à l'homogénéité architecturale de l'ensemble bâti et de respecter les dispositions du premier alinéa du paragraphe 1 ci-dessus.

Les matériaux de teinte sombre (noir, gris anthracite, ...) sont interdits.

Pour les constructions à usage d'entrepôts, d'activités, commerces et équipements publics, d'autres matériaux de couverture pourront être employés à la condition de ne pas nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

* Cf rapport de présentation, §1, B, article 11



Les toitures seront débordantes sur les murs gouttereaux.

La pente sera comprise entre 27 et 35%.

Les toitures en terrasse sont admises à condition qu'elles ne soient pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble bâti. Leur surface ne pourra excéder 30% de la superficie totale de la toiture.

4. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, abris de jardins et couvertures de piscine.

5. Prescriptions particulières de nature à assurer la protection des éléments paysagers à préserver identifiés au PLU

Tous les travaux exécutés sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (élément paysager à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules ou des 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

Stationnement collectif des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupes d'habitation...)

Il est exigé sur les parties accessibles à l'ensemble des occupants :

- pour les opérations de lotissement de plus de 3 lots : 1 place de stationnement par lot,
- pour les groupes d'habitation (valant ou non division) : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces emplacements collectifs de stationnement seront localisés au plus proche des constructions qu'ils doivent desservir.

Stationnement sur le terrain d'assiette du permis de construire ou de la non-opposition à déclaration préalable

Type d'établissement	Critères	Nombre minimal de places ou de surface de stationnement à créer
Constructions à usage d'habitation	m ² de surface de plancher créée	pour la tranche de 0 à 150 m ² : 2 emplacements pour la tranche supplémentaire de 70 m ² de surface de plancher créée au-delà de 150 m ² : 1 emplacement
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	-	1 place par logement
Commerces, activités de services et bureaux	m ² de surface de plancher créée	1 place pour 40 m ² de surface plancher avec un minimum de deux places
Hôtels	Nombre de chambres	1 place par chambre
Restaurant	m ² de salle de restaurant	1 place par 20 m ² de salle de restaurant
Salle de spectacle et de réunions	-	Selon la capacité d'accueil

Stationnement des vélos pour les logements collectifs

Est imposée la réalisation d'un local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas.

Cet espace doit être couvert et se situer au rez-de-chaussée dans l'enveloppe du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Stationnement des deux roues pour les équipements publics et d'intérêt collectif

Des emplacements pour le stationnement des vélos et deux-roues motorisés sont obligatoires et doivent être équipés et réalisés de manière à être aisément accessibles.

Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture.

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

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

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

Pour toute nouvelle plantation, les essences locales devront être privilégiées.

En cas de construction nouvelle à usage d'habitation, au moins 65% de l'unité foncière doit être maintenu en espace végétalisé.



En cas de construction existante à l'approbation du PLU et n'atteignant pas le seuil minimale de 65% d'espace végétalisé sur l'unité foncière, des extensions mesurées et annexes peuvent néanmoins être autorisées dans le respect des règles précisées à l'article UC 2.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

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

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisées sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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.

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Pour cela, l'orientation sud des nouvelles constructions doit être favorisée.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

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 Haut Débit).

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux numériques doivent être réalisés en souterrain.

ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage industriel, forestier et d'entrepôt.
- Les constructions à usage artisanal, commercial ou agricole non prévues à l'article 1AU 2.
- Les installations classées soumises à autorisation, autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article 1AU 2.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanning.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à ciel ouvert (ferrailles, véhicules hors d'usage...) hors activités professionnelles déclarées.

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

Nonobstant les dispositions ci-dessous, sont admises les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé, ...) concernant la totalité du secteur tel que délimité au document graphique et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- Les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'équipements collectifs, de commerces ou de services.

En sus, les programmes de logements devront réserver au moins 30% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs sociaux.

- Les aires de jeux et de sports.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 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 à condition 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 à usage artisanal ou commercial, sous réserve que :
 - elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants,

- elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat,
 - dans le cas de la réalisation sur une même unité foncière d'une construction à destination d'habitation et d'une construction à destination artisanale, il y ait un unique bâtiment d'une architecture homogène.
- Les habitations légères de loisirs et l'installation de caravanes à condition de cumuler les quatre critères définis ci-dessous :
 - elles soient liées à un chantier de réalisation d'une construction à destination d'habitation,
 - elles constituent l'habitation principale provisoire du titulaire du permis de construire,
 - elles n'excèdent pas l'emprise au sol de la construction principale sur le terrain d'assiette de l'opération,
 - la durée d'implantation n'excède pas 2 ans à compter de l'autorisation de son installation.
 - Les serres à usage individuel non professionnel à condition que la hauteur au-dessus du sol soit inférieure ou égale à 2,20 mètres et que leur superficie n'excède pas 50 m² pour une même unité foncière.
 - S'appliquent en sus les dispositions du PPRn mouvement de terrains-tassements différentiels approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2011.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

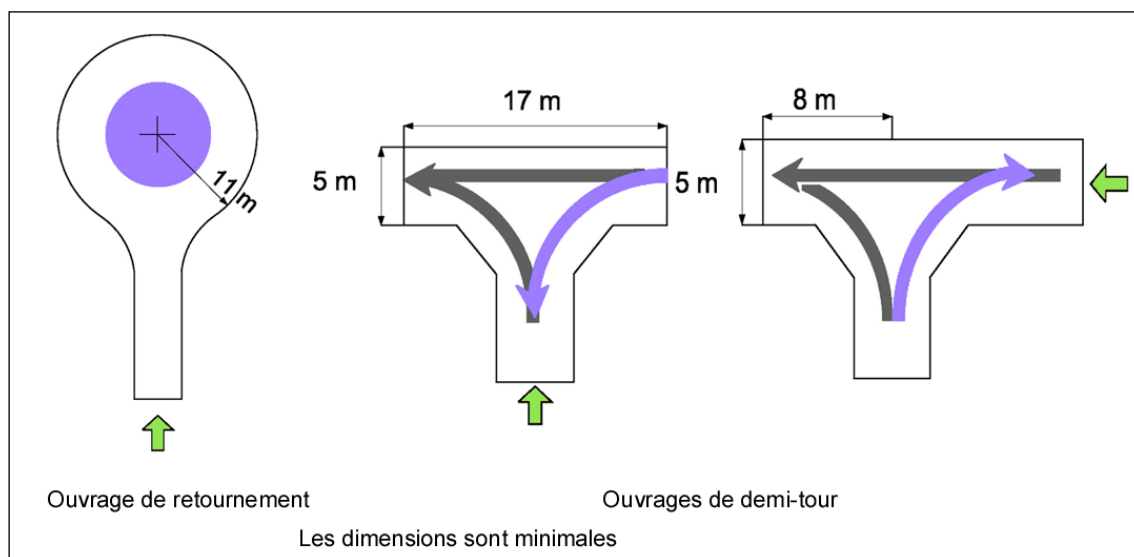
Les caractéristiques techniques de la voirie devront au préalable faire l'objet de l'accord de l'autorité compétente.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation générale, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit par l'autorité compétente.

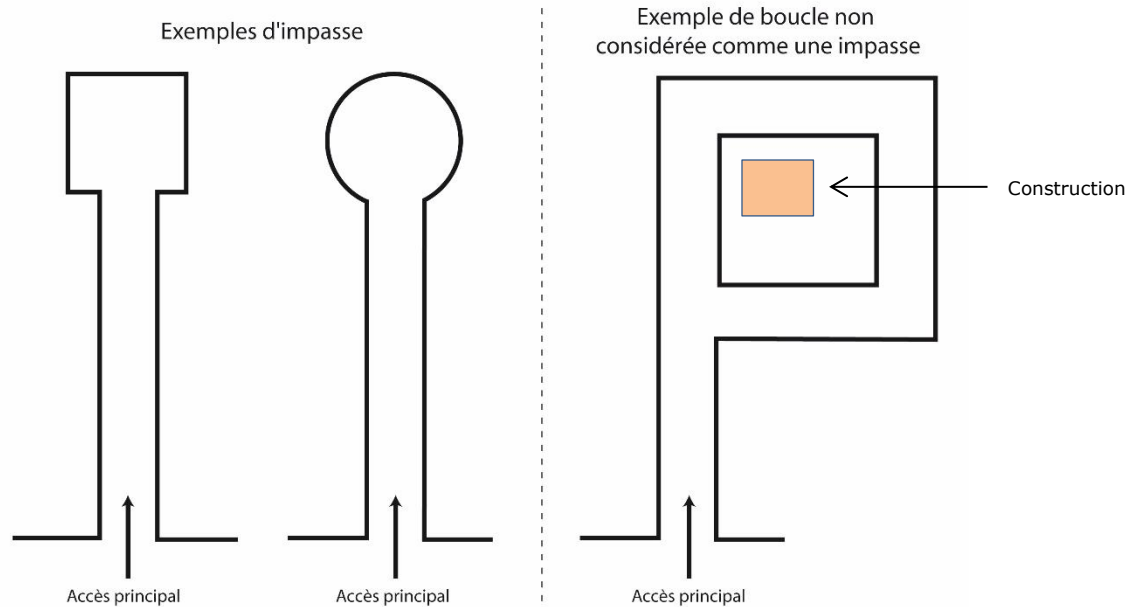
Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

2. Voies nouvelles

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de secours et poids lourds de tourner ou faire demi-tour. Les aires de retournement seront traitées avec soin et devront intégrer des places de stationnement.



La longueur des voies en impasse ne pourra excéder 80 m ouvrage de retournement inclus, sauf si une orientation d'aménagement et de programmation prévoit un prolongement ou une longueur d'impasse supérieure.



Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, bâtiments industriels, etc....) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

Les accès et les voies nouvelles devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. 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.

En outre, l'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions suivantes :

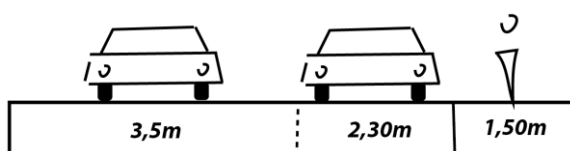
La réalisation de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics. Les cheminements piétons et/ou cycles devront être compatibles avec les principes inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les chaussées réalisées devront être bordées par a minima un cheminement piéton aménagé sur un côté de la chaussée. Ce cheminement devra proposer une largeur minimale de 1,50 mètre.

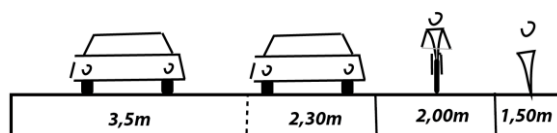
En ce qui concerne les pistes cyclables, celles-ci devront avoir une largeur minimale de 2 mètres.

Les caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées sont soumises aux conditions minimales suivantes :

- Voie à un seul sens de circulation :
 - Largeur de chaussée : 3,50 mètres
 - Largeur de stationnement longitudinal : 2,30 mètres
 - Largeur de plate-forme :
 - 7,30 mètres en cas d'aménagement d'un cheminement piéton aménagé sur un côté de la chaussée.

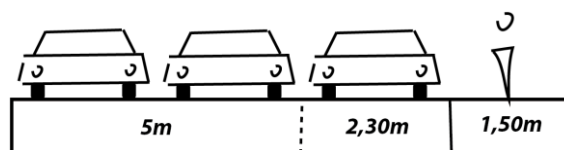


- 9,30 mètres en cas d'aménagement d'un cheminement piéton aménagé et d'une piste cyclable sur un côté de la chaussée.

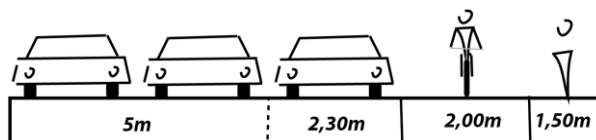


- Voie à double sens de circulation :
 - Largeur de chaussée : 5,00 mètres
 - Largeur de stationnement longitudinal : 2,30 mètres
 - Largeur de plateforme :

- 8,80 mètres en cas d'aménagement d'un cheminement piéton aménagé sur un côté de la chaussée.



- 10,80 mètres en cas d'aménagement d'un cheminement piéton aménagé et d'une piste cyclable sur un côté de la chaussée.



ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

- Dans le secteur 1AUa

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, s'il existe.

Néanmoins, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il sera réalisé.

Le rejet des eaux usées non traitées dans les fossés est interdit.

Eaux pluviales



Toute construction ou installation nouvelle devra considérer l'obligation de mettre en place une cuve de rétention des eaux pluviales avec possibilité de rejet dans le milieu superficiel. Ce rejet devra faire l'objet d'une autorisation écrite par le propriétaire du milieu superficiel recevant le rejet.

En l'absence de cette autorisation ou de possibilité de rejet, tout autre dispositif (puits d'infiltration, tranchée de rétention, ...) devra faire l'objet d'une validation et d'une autorisation de la mairie.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur, de l'aménageur ou du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés permettant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluie vers un exutoire naturel ou le réseau collectant ces eaux.

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

Les eaux de ruissellement collectées sur les aires de stationnement de plus de 10 emplacements devront faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet dans le réseau collecteur ou le milieu superficiel. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement prolongeant la chaussée avant accotement.

3. Electricité – Téléphone - Réseaux numériques

Les réseaux d'électricité, de téléphone et numériques doivent être réalisés en souterrain. Les branchements devront être réalisés en souterrain.

4. Ordures ménagères et recyclables

Toute opération d'aménagement ou de construction devra prendre en compte les dispositions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés joint en annexe au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans le cas d'opération d'aménagement comportant plusieurs lots, ces dispositions s'appliquent lot par lot.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non-opposition à déclaration préalable pour construction. Pour les voies privées, la limite d'emprise des voies est assimilée à l'alignement.

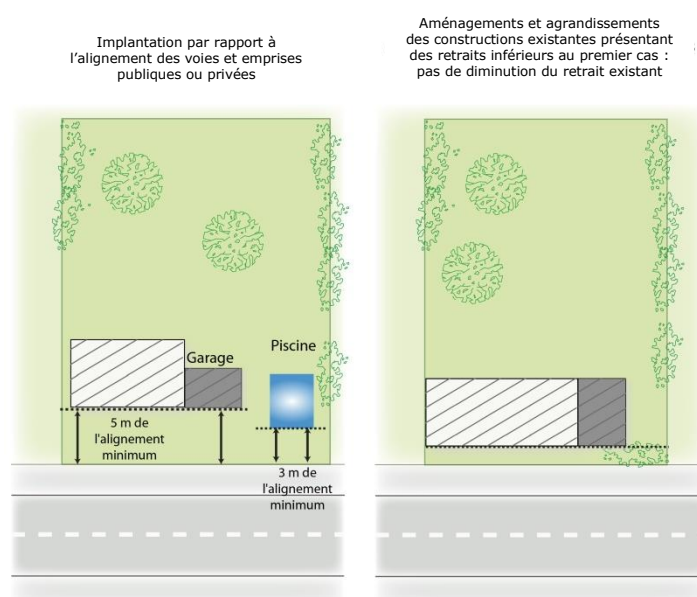
Toute construction devra être implantée en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Les constructions existantes, édifiées avec un recul inférieur à celui défini ci-dessus, pourront faire l'objet d'extension avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

Cette distance minimale est fixée à 2 mètres pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les piscines devront être implantées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation différente de la construction pourra être exigée en cas de passages de canalisations souterraines.

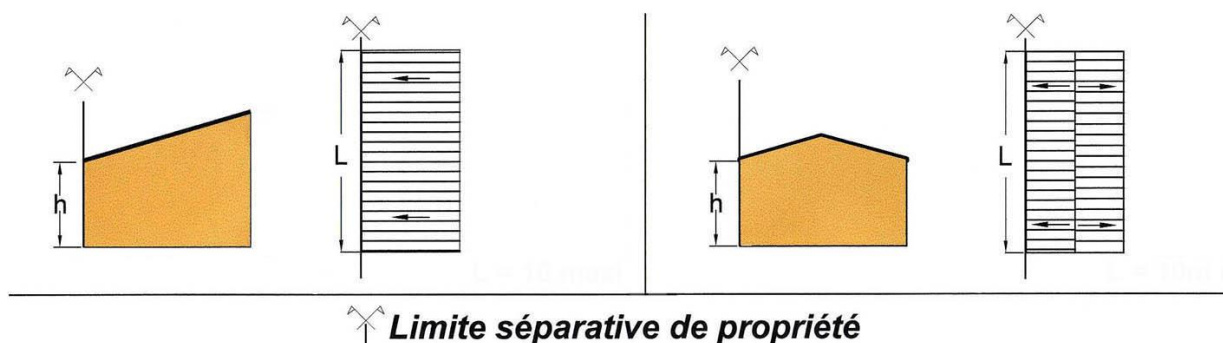


ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

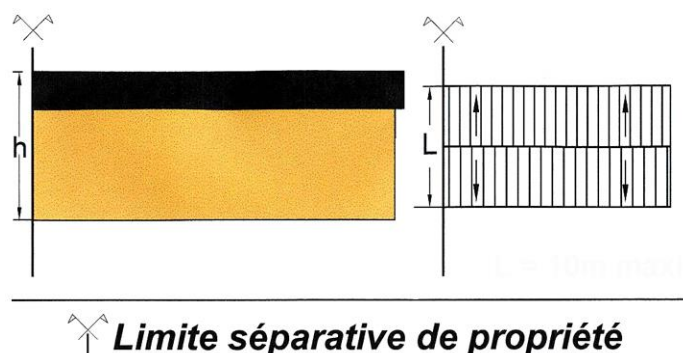
Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non-opposition à déclaration préalable pour construction. Pour les voies privées, la limite d'emprise des voies est assimilée à l'alignement.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

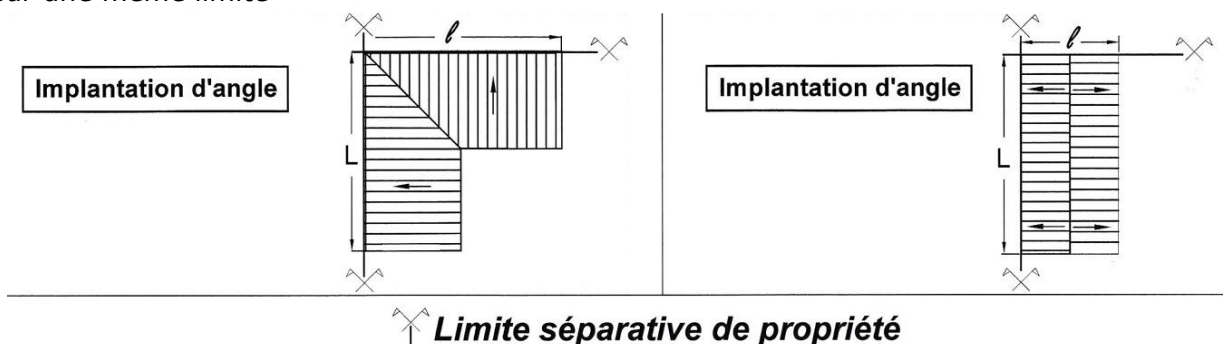
Nonobstant les dispositions ci-dessus, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments, mesurée sur une même limite séparative n'excède pas 6 mètres et que la hauteur des bâtiments mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres sous la sablière (ou acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou végétalisée) ou au faîtage en cas de pignon sur limite séparative.



Toiture avec pente - h 3,5 m maximum - $L = 6$ m maximum pour tous les bâtiments sur une même limite



Toiture avec pente - $h = 3,5$ m maximum - $L = 6$ m maximum pour tous les bâtiments sur une même limite



Toiture avec pente - $h = 3,5$ m maximum - L ou $l = 6$ m maximum pour tous les bâtiments sur une même limite

Les piscines hors sol, les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres mesurée à compter du bord intérieur du bassin.

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

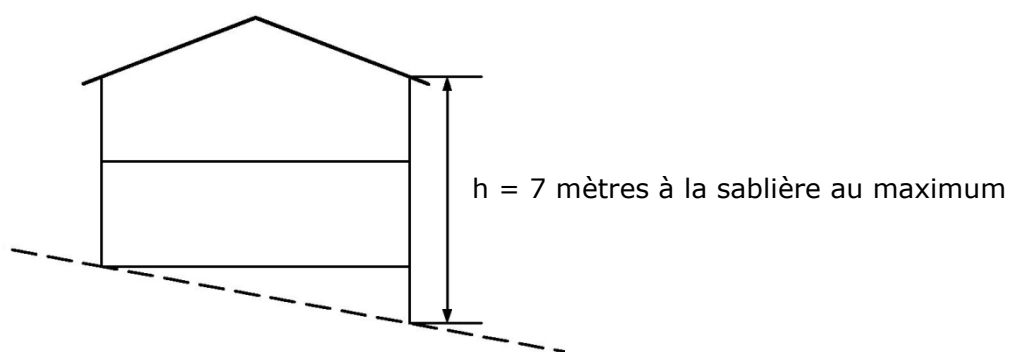
Deux constructions à usage d'habitation sur une même propriété (unité foncière) devront être à une distance minimale de 3 mètres.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

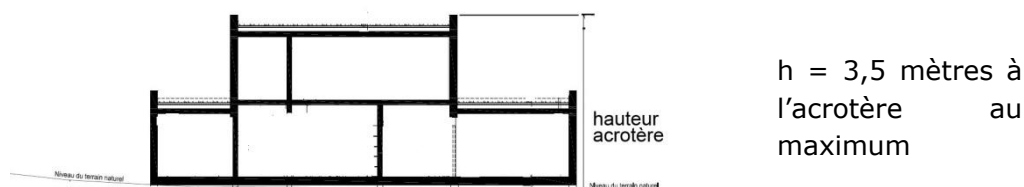
Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière (ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, végétalisée ou en attique) à partir de la jonction du pied du bâtiment avec le point bas du terrain naturel, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement (se référer à la réglementation des exhaussements et affouillements article 1AU 2) du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



Calcul de la hauteur – Toitures à rampants



Calcul de la hauteur – Toitures terrasses

La hauteur des constructions à toitures terrasses ne pourra excéder 3,50 mètres de hauteur mesurée au point haut de l'acrotère.

La hauteur des annexes ne pourra dépasser 3,50 mètres à la sablière ou à l'acrotère dans le cas des toitures terrasses.

La hauteur des constructions (hors annexes) ne pourra pas dépasser 2 niveaux au-dessus du sol naturel (R+1) ou du terrain fini si celui-ci est plus bas, soit 7 mètres à la sablière.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Principe général

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture typique * étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...).

La teinte des façades et des clôtures maçonnées devra être conforme à la palette des couleurs de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (cf. en annexe).

2. Clôtures

Toute clôture quelle que soit sa localisation sur la totalité de l'unité foncière doit respecter les dispositions ci-dessous :

- Clôtures sur rue ou domaine public : les clôtures doivent être constituées d'un mur-bahut maçonné dont la hauteur devra être comprise entre 0,20 m et 1 m et peuvent être doublées par des haies vives, des grilles, grillages, ou tout autre dispositif à claire voie (se référer à la définition des dispositions générales).
- Clôtures sur limites séparatives : les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages, ou tout autre dispositif à claire voie (se référer à la définition dans les dispositions générales) comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur devra être comprise entre 0,20 m et 1 m.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole et naturelle, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée. Cependant, un grillage agricole pourra être autorisé à l'arrière des plantations.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures en briques creuses et en agglomérés devront être enduites sur les deux faces.

Dans tous les cas, les plantations réalisées devront respecter la palette d'essences végétales locales.

3. Toitures - Couvertures

* Cf. rapport de présentation, § 1, B, article 11



Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuile de surface courbe. D'autres matériaux (zinc, verrière, ...) pourront être admis à condition de ne pas nuire à l'homogénéité architecturale de l'ensemble bâti et de respecter les dispositions du premier alinéa du paragraphe 1 ci-dessus.

Les matériaux de teinte sombre (noir, gris anthracite, ...) sont interdits.

Les toitures seront débordantes sur les murs gouttereaux.

La pente sera comprise entre 27 et 35%.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. La surface des toitures terrasses ne pourra excéder 30% de la superficie totale de la toiture.

4. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, abris de jardins et couvertures de piscine.

5. Prescriptions particulières de nature à assurer la protection des éléments paysagers à préserver identifiés au PLU

Tous les travaux exécutés sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (élément paysager à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

Il est exigé à compter du premier m² de chaque tranche de surface de plancher :

Stationnement collectif des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupes d'habitation, ...)

Il est exigé sur les parties accessibles à l'ensemble des occupants :

- pour les opérations de lotissement de plus de 3 lots : 1 place de stationnement par lot,
- pour les groupes d'habitation (valant ou non division) : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ces emplacements collectifs de stationnement seront localisés au plus proche des constructions qu'elles doivent desservir.

Stationnement sur le terrain d'assiette du permis de construire ou de la non-opposition à déclaration préalable

Type d'établissement	Critères	Nombre minimal de places ou de surface de stationnement à créer
Constructions à usage d'habitation	m ² de surface de plancher créée	pour la tranche de 0 à 150 m ² : 2 emplacements pour la tranche supplémentaire de 70 m ² de surface de plancher créée au-delà de 150 m ² : 1 emplacement
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	-	1 place par logement
Commerces, activités de services et bureaux	m ² de surface de plancher créée	1 place pour 40 m ² de surface plancher avec un minimum de deux places
Hôtels	Nombre de chambres	1 place par chambre
Restaurant	m ² de salle de restaurant	1 place par 20 m ² de salle de restaurant
Salle de spectacle et de réunions	-	Selon la capacité d'accueil

Stationnement des vélos pour les logements collectifs

Est imposée la réalisation d'un local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas.

Cet espace doit être couvert et se situer au rez-de-chaussée dans l'enveloppe du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Stationnement des deux roues pour les équipements publics et d'intérêt collectif

Des emplacements pour le stationnement des vélos et deux-roues motorisés sont obligatoires et doivent être équipés et réalisés de manière à être aisément accessibles.

Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture.

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

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à destination dominante d'habitation de plus de 4 lots ou 4 logements ou 400 m² de surface de plancher, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs, minéral et/ou végétal, accessibles à l'ensemble des occupants de



l'opération. La superficie de ces espaces collectifs sera au moins égale à 10% de la surface de l'opération. Il devra permettre la détente, le repos et le jeu.

Les bassins de rétention des eaux de pluie devront être paysagés et végétalisés. La pente des rives ne pourra être supérieure à 15%. Ils ne sont pas considérés comme des espaces collectifs tels que définis ci-dessus.

Les bassins de rétention des eaux de pluie pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade et le repos.

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

Les espaces verts à créer identifiés sur les orientations d'aménagement et de programmation devront être réalisés.

Pour toute plantation, les essences locales devront être privilégiées.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisées sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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.

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Pour cela, l'orientation Sud des nouvelles constructions doit être favorisée.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

ARTICLE 1AU 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 Haut Débit).



Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux numériques doivent être réalisés en souterrain.

ZONE 1AUE

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 1AUE 2.

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

Les opérations ci-dessous devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- les constructions et installations à condition qu'elles présentent un intérêt collectif,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 100 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité,
- l'aménagement (travaux sur constructions existantes) et l'extension des constructions existantes à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt collectif.

S'appliquent en sus les dispositions du PPRn mouvement de terrains-tassements différentiels approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2011.

ARTICLE 1AUE3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

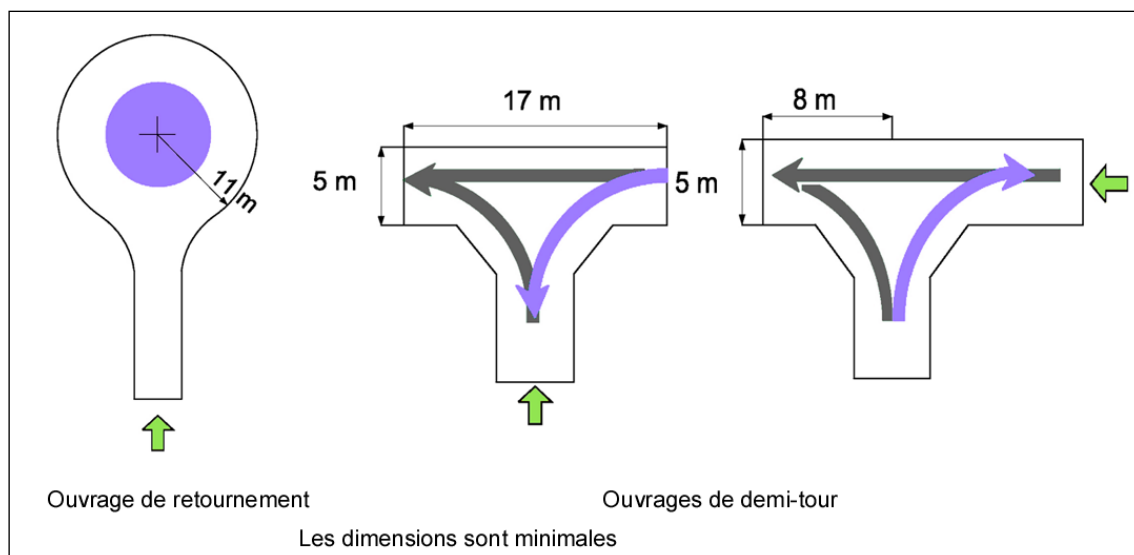
Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les caractéristiques techniques de la voirie devront au préalable faire l'objet de l'accord de l'autorité compétente.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

2. Voies nouvelles

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de tourner ou d'opérer un demi-tour (pompiers, ramassage des ordures ménagères, déménagements, ...).



Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, bâtiments industriels, etc.) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

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.

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Tout projet devra prendre en compte les dispositions mentionnées au schéma pluvial communal en annexe du présent PLU.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur, du propriétaire ou de l'aménageur qui devra réaliser les dispositifs adaptés permettant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluie vers un exutoire naturel ou le réseau collectant ces eaux.



Toute construction ou installation nouvelle devra considérer l'obligation de mettre en place une cuve de rétention des eaux pluviales avec possibilité de rejet dans le milieu superficiel. Ce rejet devra faire l'objet d'une autorisation écrite par le propriétaire du milieu superficiel recevant le rejet.

En l'absence de cette autorisation ou de possibilité de rejet, tout autre dispositif (puits d'infiltration, tranchée de rétention, ...) devra faire l'objet d'une validation et d'une autorisation de la mairie.

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

Les eaux de ruissellement collectées sur les aires de stationnement de plus de 10 emplacements devront faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet dans le réseau collecteur ou le milieu superficiel. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement prolongeant la chaussée avant accotement.

3. Electricité – Téléphone - Réseaux numériques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'électricité, de téléphone et numériques doivent être réalisés en souterrain. Les branchements devront être réalisés en souterrain.

4. Ordures ménagères et recyclables

Toute opération d'aménagement ou construction devra prendre en compte les dispositions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés joint en annexe au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans pouvoir toutefois être inférieure à 3 mètres mesurée en tout point du bâtiment.

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

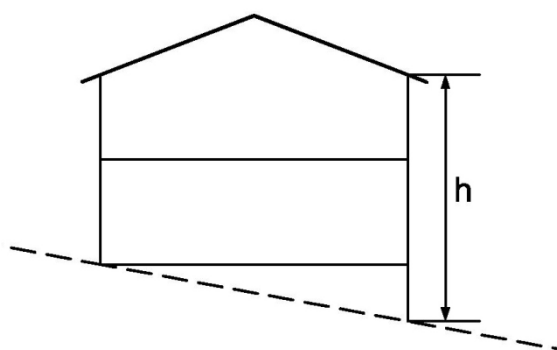
Non réglementé

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

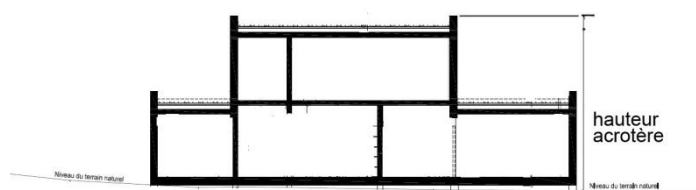
ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière (ou au point haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, végétalisée ou en attique) à partir de la jonction du pied du bâtiment avec le point bas du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement (se référer à la réglementation des exhaussements et affouillements article 1AUE 2) du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



$h = 7$ mètres à la sablière au maximum

Calcul de la hauteur – Toitures à rampants



$h = 3,5$ mètres à l'acrotère au maximum

Calcul de la hauteur – Toitures terrasses



La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 2 niveaux au-dessus du sol naturel (R+1) ou du terrain fini si celui-ci est plus bas, soit 7 mètres à la sablière.

La hauteur des constructions à toitures terrasses ne pourra excéder 3,50 mètres de hauteur mesurée au point haut de l'acrotère.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

2. Clôtures

Toute clôture quelle que soit sa localisation sur la totalité de l'unité foncière doit respecter les dispositions ci-dessous :

- Clôtures sur rue ou domaine public : les clôtures doivent être constituées d'un mur-bahut maçonné dont la hauteur devra être comprise entre 0,20 m et 1 m et peuvent être doublées par des haies vives, des grilles, grillages, ou tout autre dispositif à claire voie (se référer à la définition des dispositions générales).
- Clôtures sur limites séparatives : les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages, ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur devra être comprise entre 0,20 m et 1 m.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole et naturelle, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée. Cependant, un grillage agricole pourra être autorisé à l'arrière des plantations.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel.

Des dispositions différentes pourront être admises lorsque l'activité est soumise à des prescriptions particulières au titre d'une réglementation propre (installations classées...).



Dans tous les cas, les plantations réalisées devront respecter la palette d'essences végétales locales.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules ou des automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

Equipements publics et d'intérêt collectif

Des emplacements pour le stationnement des vélos et deux-roues motorisés sont obligatoires et doivent être équipés et réalisés de manière à être aisément accessibles.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

Pour toute plantation, les essences locales devront être privilégiées.

ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisées sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

ARTICLE 1AUE 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 Haut Débit).

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux numériques doivent être réalisés en souterrain.

ZONE 2AU

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et installations, hormis celles soumises à des conditions particulières à l'article 2AU 2 suivant.

Les défrichements dans les espaces boisés classés repérés au document graphique selon la légende.

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

Les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

L'aménagement (travaux sur constructions existantes) des constructions existantes sans changement de destination ou avec changement de destination aux seules fins d'habitation.

L'extension mesurée des constructions existantes, sans changement de destination à condition de ne pas excéder 150 m² de surface de plancher, existant compris.

Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à condition de ne pas excéder 30 m².

Les piscines.

S'appliquent en sus les dispositions du PPRn mouvement de terrains-tassements différentiels approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2011.

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Non règlementé

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

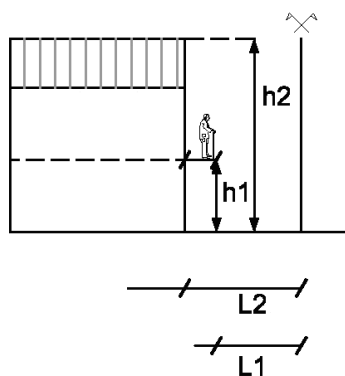
Routes départementales : toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement des routes départementales au moins égale à 10 m.

Autres voies : toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et privées.

Les constructions existantes avec un recul inférieur à ceux énoncés ci-dessus pourront faire l'objet d'aménagements (travaux sur constructions existantes) et d'extensions mesurées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à l'existant.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée en tout point du bâtiment.



Coupe

Recul minimal

$$L1 = \frac{h1}{2} \text{ avec un minimum de 3 m}$$

$$L2 = \frac{h2}{2} \text{ avec un minimum de 3 m}$$

 = Limite séparative

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur aspect extérieur, 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 2AU 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations de même essence.

Toute nouvelle plantation se devra de respecter la palette végétale locale.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE 2AUE

ARTICLE 2AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et installations, hormis celles soumises à des conditions particulières à l'article 2AUE 2 suivant.

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

Les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

S'appliquent en sus les dispositions du PPRn mouvement de terrains-tassements différentiels approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2011.

ARTICLE 2AUE 3 : ACCES ET VOIRIE

L'accès à la zone se fera soit par une connexion sécurisée sur la RD 61 B, soit par la zone 1AU desservie par un giratoire existant avec la RD 61.

ARTICLE 2AUE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

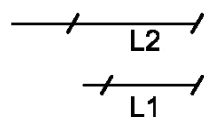
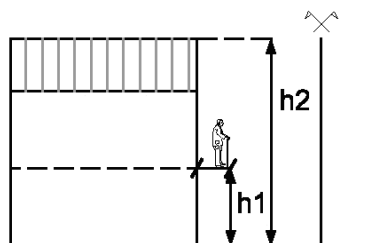
Routes départementales : toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement des routes départementales au moins égale à 10 mètres.

Autres voies : toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et privées.

Les constructions existantes avec un recul inférieur à ceux énoncés ci-dessus pourront faire l'objet d'aménagements (travaux sur constructions existantes) et d'extensions mesurées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à l'existant.

ARTICLE 2AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée en tout point du bâtiment.



Coupe

Recul minimal

$$L1 = \frac{h1}{2} \text{ avec un minimum de 3 m}$$

$$L2 = \frac{h2}{2} \text{ avec un minimum de 3 m}$$

 = Limite séparative

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

Non réglementé

ARTICLE 2AUe 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AUe 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUe 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur aspect extérieur, 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 2AUe 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé



ARTICLE 2AU^E 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

ARTICLE 2AU^E 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU^E 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AU^E 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE A

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A 2.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés repérés selon la légende au document graphique.

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

- Dans le seul secteur A
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.
 - Les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole (y compris constructions et installations en lien avec la diversification agricole), 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, sauf impossibilité technique et exception faites des exploitations nouvellement créées.
 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et veiller à une bonne intégration (prise en compte du paysage, de la topographie, de la desserte, des vents dominants, ...).
 - L'extension et la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20% de la superficie initiale et avec une surface de plancher totale (existant + extension, hors annexes) de 300 m², 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.
 - Les bâtiments annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et les piscines. Ils devront être implantés dans un rayon de 30 mètres maximum en tout point de la construction principale à usage d'habitation.
 - Les serres à usage individuel non professionnel à condition que la hauteur au-dessus du sol soit inférieure ou égale à 2,20 mètres et que leur superficie n'excède pas 50 m² pour une même unité foncière.
 - Pour les constructions repérées sur le règlement graphique : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole, que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :



- Le logement.

- Les constructions, ouvrages techniques, installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

S'appliquent en sus les dispositions du PPRn mouvement de terrains-tassements différentiels approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2011.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des 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 sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

En zone inondable, repérée en tant que telle au document graphique, l'extension mesurée (+ 20% au maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes est autorisée sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues et qu'il n'y ait pas création de logement.

- Dans le seul secteur Ap

A condition de respecter les prescriptions des PPR en vigueur et à condition que les occupations et utilisations du sol soient nécessaires à l'activité agricole :

- Les constructions et installations, hors habitation, d'une surface nécessaire à l'exercice de l'activité agricole, sous réserve de ne pas générer de périmètres de réciprocité (interdictions de constructions et installations relevant de réglementation des installations classées et du règlement sanitaire départemental).
- L'extension des constructions nécessaires à l'activité agricole existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, pylône, ...) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

- Dans le seul secteur Ac

- Les constructions et installations, nécessaires à l'exploitation agricole (y compris siège d'exploitation et constructions et installations en lien avec la diversification agricole), 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, sauf impossibilité technique et exception faites des exploitations nouvellement créées.

- Les constructions à usage d'habitation liées à l'activité agricole dans la limite maximale de 150 m² de surface de plancher à usage d'habitation (hors annexes) par unité foncière.
- Les annexes à l'habitation sont autorisées et limitées à une emprise au sol de 30 m² (hors piscines). Elles devront être implantées à une distance de 30 mètres maximum par rapport à la construction principale.
- Les constructions, ouvrages techniques, installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

S'appliquent en sus les dispositions du PPRn mouvement de terrains-tassements différentiels approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2011.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les nouveaux accès directs sur la RD20 sont interdits.

Concernant le secteur Ac, une seule connexion sécurisée à la RD 61 est autorisée.

2. Voies nouvelles

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordable au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Le rejet des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdit.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra considérer l'obligation de mettre en place une cuve de rétention des eaux pluviales avec possibilité de rejet dans le milieu superficiel. Ce rejet devra faire l'objet d'une autorisation écrite par le propriétaire du milieu superficiel recevant le rejet.

En l'absence de cette autorisation ou de possibilité de rejet, tout autre dispositif (puits d'infiltration, tranchée de rétention, ...) devra faire l'objet d'une validation et d'une autorisation de la mairie.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permet pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune ou dans un exutoire superficiel. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions notamment un pré-traitement approprié.

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

3. Electricité – Téléphone – Réseaux numériques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'électricité, de téléphone et numériques doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements devront être réalisés en souterrain.

4. Ordures ménagères et recyclables

Toute opération d'aménagement ou construction devra prendre en compte les dispositions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés joint en annexe au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

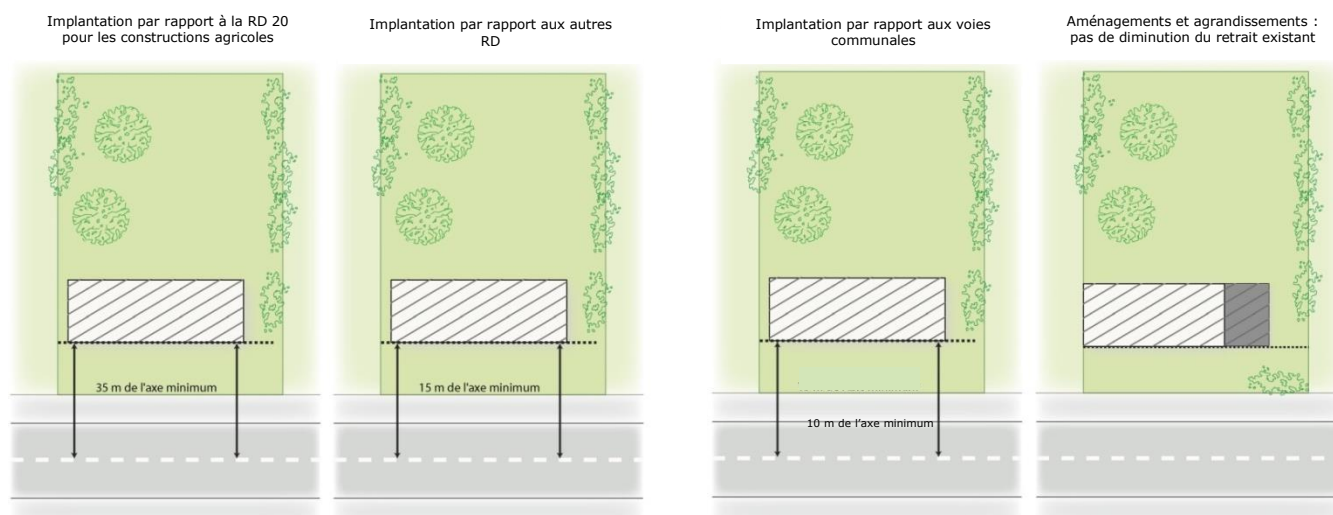
ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tous secteurs confondus

Aucune construction ne devra être implantée à une distance inférieure à :

- concernant la RD 20, à 35 mètres de l'axe concernant les constructions agricoles et à 75 mètres de l'axe concernant les autres constructions.
- 15 mètres de l'axe des autres voies départementales.
- 10 mètres de l'axe des voies communales.

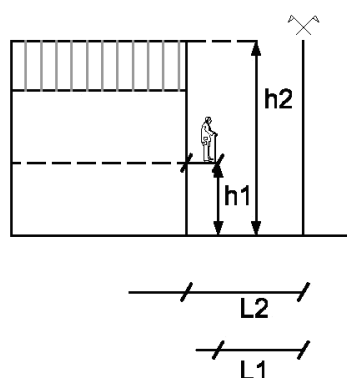
Les constructions existantes, édifiées avec un recul inférieur à ceux définis ci-dessus pourront faire l'objet d'extensions avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.



ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tous secteurs confondus

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres mesurée en tout point du bâtiment.



Coupe

Recul minimal

$$L1 = \frac{h1}{2} \text{ avec un minimum de 3 m}$$

$$L2 = \frac{h2}{2} \text{ avec un minimum de 3 m}$$

= Limite séparative

Cette distance minimale est fixée à 3 mètres mesurée à compter du bord intérieur du bassin pour les piscines hors sol, les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts.

Les extensions et l'aménagement (travaux sur constructions existantes) des constructions existantes implantées avec un recul inférieur à celui défini ci-dessus pourront être édifiés avec le même recul que le bâtiment existant.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du plus élevé ($L = H$), sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

- Dans les seuls secteurs A, Ap

Non règlementé

- Dans le seul secteur Ac

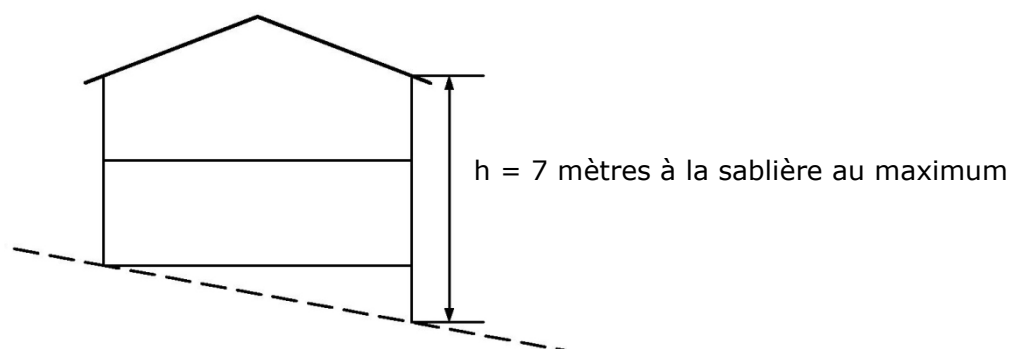
Construction à usage agricole : Non règlementé.

Construction à usage d'habitation : L'emprise au sol maximale est fixée à 10%.

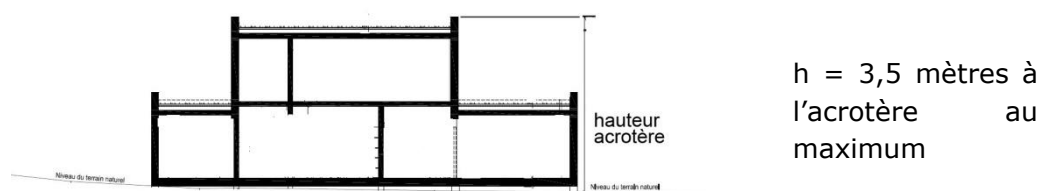
ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière (ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, végétalisée ou en attique) à partir de la jonction du pied du bâtiment avec le point bas du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement (se référer à la réglementation des exhaussements et affouillements article A 2) du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Constructions à usage d'habitation : la hauteur ne peut excéder 2 niveaux au-dessus du sol naturel (R+1) ou du terrain fini si celui-ci est plus bas, soit 7 mètres à la sablière ou la hauteur du bâtiment aménagé si elle est supérieure à 7 mètres.



Calcul de la hauteur – Toitures à rampants



Calcul de la hauteur – Toitures terrasses

Autres constructions : la hauteur ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur des constructions à toitures terrasses ne pourra excéder 3,50 mètres de hauteur mesurée au point haut de l'acrotère.

En cas de bâti existant à la date d'approbation présentant des hauteurs supérieures, les extensions (autorisées à l'article A 2) peuvent s'aligner sur ces hauteurs.

La hauteur des annexes ne pourra dépasser 3,50 mètres à la sablière ou à l'acrotère dans le cas des toitures terrasses.

ARTICLE A 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Principe général

En aucun cas, les constructions, installations et extensions ne doivent, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture typique ^{5*} étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...).

La teinte des façades et des clôtures maçonnées devra respecter la palette des couleurs de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (cf. en annexe).

Les travaux de restauration, de modification d'aspect ou d'extension réalisés sur le bâti ancien de type traditionnel devront respecter le caractère architectural originel du bâtiment, notamment :

- la volumétrie générale du bâti et de sa toiture,
- la hiérarchie des volumes (corps bâti principal et volumes annexes),
- le dimensionnement et l'ordonnancement des ouvertures,
- les matériaux et les couleurs de façades ou de menuiseries utilisés.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante.

2. Clôtures

Toute clôture quelle que soit sa localisation sur la totalité de l'unité foncière doit respecter les dispositions ci-dessous :

- Clôtures sur rue ou domaine public : les clôtures doivent être constituées d'un mur-bahut maçonné dont la hauteur devra être comprise entre 0,20 m et 1 m et peuvent être doublées par des haies vives, des grilles, grillages, ou tout autre dispositif à claire voie (se référer à la définition des dispositions générales).
- Clôtures sur limites séparatives : les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages, ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur devra être comprise entre 0,20 m et 1 m.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole et naturelle, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée. Cependant, un grillage agricole pourra être autorisé à l'arrière des plantations.

* Cf. rapport de présentation §1, B, article 11



Dans tous les cas la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures en briques creuses et en agglomérés devront être enduites sur les deux faces.

Dans tous les cas, les plantations réalisées devront respecter la palette d'essences végétales locales.

3. Toitures - Couvertures

Constructions d'habitation

Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuile de surface courbe. D'autres matériaux (zinc, verrière, ...) pourront être admis à condition de ne pas nuire à l'homogénéité architecturale de l'ensemble bâti et de respecter les dispositions du premier alinéa du paragraphe 1 ci-dessus.

Les toitures seront débordantes sur les murs gouttereaux.

Les matériaux de teinte sombre (noir, gris anthracite, ...) sont interdits.

La pente sera comprise entre 27 et 35%.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble bâti. La surface des toitures terrasses ne pourra excéder 30% de la superficie totale de la toiture.

Bâtiments agricoles

S'appliquent les dispositions des 1^{ère} et 2^{ème} alinéas du paragraphe 1 ci-dessus.

4. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

5. Prescriptions particulières de nature à assurer la protection des éléments paysagers à préserver identifiés au PLU

Tous les travaux exécutés sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (élément paysager à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible. Les plantations supprimées seront remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des effets de masques autour des bâtiments agricoles devront être réalisés soit avec plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies champêtres constituées d'essences locales.

Les ensembles boisés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L130 - 1 à 6 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

- Dans le seul secteur Ac

En cas de construction nouvelle à usage d'habitation, au moins 65% de l'unité foncière doit être maintenu en espace végétalisé ou en espace non imperméabilisé (y compris les voies d'accès perméables).

Concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation situées sur des 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.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisées sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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.

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Pour cela, l'orientation Sud des nouvelles constructions doit être favorisée.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).



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

Non règlementé

ZONE N

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article N 2.

Toute construction nouvelle dans les champs d'inondation.

Les défrichements dans les espaces boisés classés repérés selon la légende au document graphique.

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

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants :

- Dans le seul secteur N

L'extension et la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20% de la superficie initiale et avec une surface de plancher totale (existant + extension), hors annexes de 300 m², à condition :

- o que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- o 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 inférieure à 30 m² et les piscines. Ils devront être implantés dans un rayon de 30 mètres maximum en tout point de la construction principale à usage d'habitation.

L'extension des activités existantes à condition qu'elle soit mesurée et n'excède pas 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Les serres à usage individuel non professionnel à condition que la hauteur au-dessus du sol soit inférieure ou égale à 2,20 mètres et que leur superficie n'excède pas 50 m² pour une même unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

En zone inondable, repérée en tant que telle au document graphique, l'extension mesurée (+ 20% au maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes est autorisée sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues et qu'il n'y ait pas création de logement.

S'appliquent en sus les dispositions du PPRn mouvement de terrains-tassements différentiels approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2011.

- Dans le seul secteur Nd



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires à la réhabilitation du site.

Les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité à partir des énergies renouvelables (photovoltaïque).

S'appliquent en sus les dispositions du PPRn mouvement de terrains-tassements différentiels approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2011.

- Dans le secteur Np

L'aménagement (travaux sur constructions existantes) et l'extension mesurée des constructions existantes à condition de ne pas excéder 5% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (28 novembre 2007). Ceci afin de préserver l'intérêt patrimonial des sites et de ne pas porter atteinte aux parcs attenants.

Les annexes des constructions d'habitation existantes.

Le changement de destination lié à l'habitat pour la réhabilitation des constructions existantes à condition que le caractère de la construction existante présente un intérêt architectural reconnu qu'il convient de conserver.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

S'appliquent en sus les dispositions du PPRn mouvement de terrains-tassements différentiels approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2011.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les nouveaux accès sur la RD20 sont interdits.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe.



En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols et donné dans les annexes sanitaires ou à la réglementation en vigueur dont le règlement du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra considérer l'obligation de mettre en place une cuve de rétention des eaux pluviales avec possibilité de rejet dans le milieu superficiel. Ce rejet devra faire l'objet d'une autorisation écrite par le propriétaire du milieu superficiel recevant le rejet.

En l'absence de cette autorisation ou de possibilité de rejet, tout autre dispositif (puits d'infiltration, tranchée de rétention, ...) devra faire l'objet d'une validation et d'une autorisation de la mairie.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire, constructeur ou aménageur.

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

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune ou dans un exutoire superficiel.

3. Electricité – Téléphone – Réseaux numériques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'électricité, de téléphone et numériques doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements devront être réalisés en souterrain.

4. Ordures ménagères et recyclables

Toute opération d'aménagement ou construction devra prendre en compte les dispositions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés joint en annexe au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

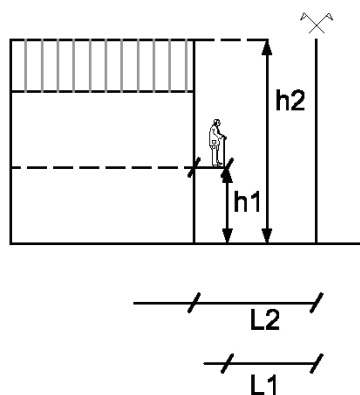
Toute construction devra être implantée à une distance :

- de l'axe des routes départementales au moins égale à 15 mètres,
- de l'alignement des autres voies au moins égale à 4 mètres.

Les constructions existantes, édifiées avec un recul inférieur à ceux définis ci-dessus pourront faire l'objet d'extension avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres mesurée en tout point du bâtiment.



Coupe

Recul minimal

$$L1 = \frac{h1}{2} \text{ avec un minimum de 3 m}$$

$$L2 = \frac{h2}{2} \text{ avec un minimum de 3 m}$$

 = Limite séparative

Cette distance minimale est fixée à 3 mètres mesurée à compter du bord intérieur du bassin pour les piscines hors sol, les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts.

Les extensions et l'aménagement (travaux sur constructions existantes) des constructions existantes implantées avec un recul inférieur à celui défini ci-dessus pourront être édifiés avec le même recul que le bâtiment existant.

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

Non règlementé

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

- Dans les seuls secteurs N et Np

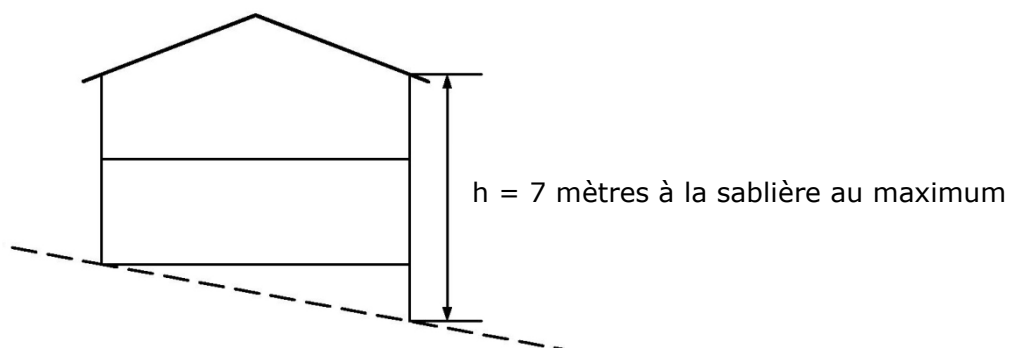
Non règlementé

- Dans le seul secteur Nd

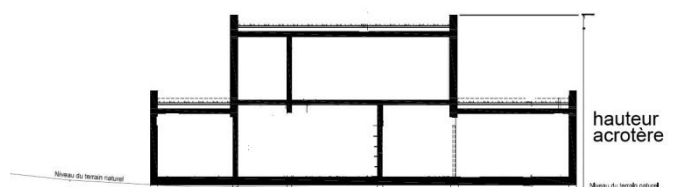
L'emprise au sol maximale est fixée à 5%.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière (ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, végétalisée ou en attique) à partir de la jonction du pied du bâtiment avec le point bas du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement (se référer à la réglementation des exhaussements et affouillements article N 2) du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



Calcul de la hauteur – Toitures à rampants



Calcul de la hauteur – Toitures terrasses

La hauteur des constructions à toitures terrasses ne pourra excéder 3,50 mètres de hauteur mesurée au point haut de l'acrotère.



La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 2 niveaux au-dessus du sol naturel (R+1) ou du terrain fini si celui-ci est plus bas, soit 7 mètres à la sablière.

En cas de bâti existant à la date d'approbation présentant des hauteurs supérieures, les extensions (autorisées à l'article N 2) peuvent s'aligner sur ces hauteurs.

La hauteur des annexes ne pourra dépasser 3,50 mètres à la sablière ou à l'acrotère dans le cas des toitures terrasses.

ARTICLE N 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Principe général

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur aspect extérieur, 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.

La teinte des façades et des clôtures maçonnées devra être conforme à la palette des couleurs de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (cf. en annexe).

Sont interdits toute imitation d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...).

2. Clôtures

Toute clôture quelle que soit sa localisation sur la totalité de l'unité foncière doit respecter les dispositions ci-dessous :

- Clôtures sur rue ou domaine public : les clôtures doivent être constituées d'un mur-bahut maçonné dont la hauteur devra être comprise entre 0,20 m et 1 m et peuvent être doublées par des haies vives, des grilles, grillages, ou tout autre dispositif à claire voie (se référer à la définition des dispositions générales).
- Clôtures sur limites séparatives : les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages, ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur devra être comprise entre 0,20 m et 1 m.

Sur les limites séparatives avec la zone agricole et naturelle, aucun mur maçonné ne sera édifié mais des plantations denses et diversifiées seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée. Cependant, un grillage agricole pourra être autorisé à l'arrière des plantations.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures en briques creuses ou agglomérées devront être traitées sur les deux faces.

Dans tous les cas, les plantations réalisées devront respecter la palette d'essences végétales locales.



3. Toitures - Couvertures

Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuile en surface courbe.

Les matériaux de teinte sombre (noir, gris anthracite, ...) sont interdits.

Les toitures seront débordantes sur les murs gouttereaux.

La pente sera comprise entre 27 et 35%.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble bâti. La surface des toitures terrasses ne pourra excéder 30% de la superficie totale de la toiture.

4. Prescriptions particulières de nature à assurer la protection des éléments paysagers à préserver identifiés au PLU

Tous les travaux exécutés sur les bâtiments identifiés en zone N au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

5. Les dispositions des paragraphes 2 à 4 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible. Les plantations supprimées seront remplacées par des plantations au moins équivalentes répondant à la palette végétale locale.

Les ensembles boisés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisées sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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.

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Pour cela, l'orientation sud des nouvelles constructions doit être favorisée.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

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

Non réglementé