

P.L.U



4.1

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME PITHIVIERS

Règlement écrit

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire **approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU** en date du **5 mars 2026***

Le Président – James BRUNEAU

SOMMAIRE

Titre 1 - Dispositions générales	7
Article 1 – Champs d’application	7
Article 2 – Portée du règlement à l’égard des autres législations relatives à l’occupation des sols	7
Article 3 – Adaptations mineures.....	10
Article 4 – Division du territoire en zones	11
Article 5 - Dispositions règlementaires repérées au règlement graphique	11
Article 6 - Prise en compte de l’AVAP de Pithiviers.....	15
Titre 2 – Dispositions spécifiques par zone	16
Règlement de la zone UA	16
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités	17
Article UA 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols.....	17
Article UA 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	19
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	20
Article UA 3 : Volumétrie et implantation des constructions	20
Article UA 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	22
Article UA 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords	23
Article UA 6 : Stationnement	24
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	27
Article UA 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées	27
Article UA 8 : Desserte par les réseaux	28
Règlement de la zone UC.....	30
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités	31
Article UC 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols.....	31
Article UC 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	33
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	34
Article UC 3 : Volumétrie et implantation des constructions	34
Article UC 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	37
Article UC 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords	41
Article UC6 : Stationnement	43
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	46
Article UC 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées	46
Article UC 8 : Desserte par les réseaux	47
Règlement de la zone UD	49
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités	50
Article UD 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols.....	50

SOMMAIRE

Article UD 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	52
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	53
Article UD 3 : Volumétrie et implantation des constructions	53
Article UD 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	56
Article UD 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords	61
Article UD 6 : Stationnement	63
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	66
Article UD 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées	66
Article UD 8 : Desserte par les réseaux	67
Règlement de la zone UE.....	69
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	70
Article UE 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols	70
Article UE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	72
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	73
Article UE 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	73
Article UE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	75
Article UE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords	77
Article UE 6 : Stationnement.....	78
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	79
Article UE 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées	79
Article UE 8 : Desserte par les réseaux.....	80
Règlement de la zone UF.....	82
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	83
Article UF 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols	83
Article UF 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	85
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	86
Article UF 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	86
Article UF 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	89
Article UF 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords.....	94
Article UF 6 : Stationnement.....	96
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	99
Article UF 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées.....	99
Article UF 8 : Desserte par les réseaux.....	100
Règlement de la zone UI.....	102
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	103
Article UI 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols	103

SOMMAIRE

Article UI 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	106
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	107
Article UI 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	107
Article UI 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	110
Article UI 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords	113
Article UI 6 : Stationnement.....	114
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	118
Article UI 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées	118
Article UI 8 : Desserte par les réseaux	119
Règlement de la zone UV	121
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	122
Article UV 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols.....	122
Article UV 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	124
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	125
Article UV 3 : Volumétrie et implantation des constructions	125
Article UV 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	127
Article UV 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords	131
Article UV 6 : Stationnement	132
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	134
Article UV 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées	134
Article UV 8 : Desserte par les réseaux	135
Règlement de la zone 1AU	137
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	138
Article 1AU 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols.....	138
Article 1AU 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	140
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	141
Article 1AU 3 : Volumétrie et implantation des constructions	141
Article 1AU 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	144
Article 1AU 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords	149
Article 1AU 6 : Stationnement	150
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	153
Article 1AU 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées	153
Article 1AU 8 : Desserte par les réseaux	154
Règlement de la zone 1AUi	156
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	157
Article 1AUi 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols	157

SOMMAIRE

Article 1AU i 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	159
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	160
Article 1AU i 3 : Volumétrie et implantation des constructions	160
Article 1AU i 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	162
Article 1AU i 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords	165
Article 1AU i 6 : Stationnement	166
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	170
Article 1AU i 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées	170
Article 1AU i 8 : Desserte par les réseaux	171
Règlement de la zone 2AU	173
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	174
Article 2AU 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols	174
Article 2AU 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	174
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	175
Article 2AU 3 : Volumétrie et implantation des constructions	175
Article 2AU 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	175
Article 2AU 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords	175
Article 2AU 6 : Stationnement	176
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	177
Article 2AU 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées	177
Article 2AU 8 : Desserte par les réseaux	177
Règlement de la zone A.....	178
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	179
Article A 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols	179
Article A 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	182
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	183
Article A 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	183
Article A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	185
Article A 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords.....	191
Article A 6 : Stationnement	191
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	194
Article A 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées.....	194
Article A 8 : Desserte par les réseaux.....	195
Règlement de la zone N.....	197
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	198
Article N 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols	198

SOMMAIRE

Article N 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	201
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	202
Article N 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	202
Article N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	204
Article N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords	204
Article N 6 : Stationnement.....	205
Chapitre 3 – Équipements et réseaux	208
Article N 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées	208
Article N 8 : Desserte par les réseaux	209
 Titre 3 - Annexes	 211
1 – Glossaire	212
2 – Définition des destinations et sous-destinations du Code de l’Urbanisme.....	221
3 – Liste des emplacements réservés.....	226
4 – Liste des éléments du patrimoine protégés au titre de l’article L.151-19 du CU	228
5 – Liste des essences locales.....	229

Titre 1 - Dispositions générales

Article 1 – Champs d'application

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de PITHIVIERS.

Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

- article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
- article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
- article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
- article R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
- article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,
- article R.111-25 relatif aux normes de stationnements et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'État,
- article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
- article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysages naturels ou urbains.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU :

- les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU,
- les périmètres de droit de préemption urbain,
- la réglementation sur l'archéologie préventive : toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
- L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

2.1 Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété* ou en jouissance

En dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement* ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet de divisions en propriété* ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées à chaque construction ou lot devant faire l'objet d'une division et non au projet pris dans son ensemble.

2.2 Développement des énergies renouvelables pour des constructions de surfaces importantes

Les parcs de stationnement extérieurs supérieurs à 500 m², tels que mentionnés aux articles L.111-19-1 du Code de l'Urbanisme et L.171-4 du Code de la Construction et de l'Habitat doivent favoriser l'ombrage de leur surface, via des dispositifs végétalisés ou des ombrières. Ces dernières doivent intégrer un procédé de production d'énergie renouvelable sur la totalité de leur surface. La portion d'espaces ombragés passera progressivement d'au moins 30% à au moins 50% de la surface concernée (entre le 1er juillet 2023 et le 1er juillet 2027).

Des exceptions peuvent être accordées en cas de contraintes techniques, sécuritaires, architecturales ou patrimoniales, en cas de difficultés techniques insurmontables à prix raisonnable.

2.3 Aires de stationnement

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de 300 mètres) aux conditions spécifiées par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300 mètres), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par les articles L.151-30 à L.151-37 du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les dispositions de l'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme s'applique aux aires de stationnement d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée. L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

2.4 Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment légalement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2.5 Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

2.6 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L. 111-7 et suivants et R. 111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

DISPOSITIONS GENERALES

2.7 Clôtures* et ravalement de façade

En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 23 septembre 2007, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

En application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 23 juin 2014, tous travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable.

2.8 Règlements des lotissements*

Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme.

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

2.9 Protection, risques, nuisances

2.9.1 Préservation des sources

Dans un rayon de 10 mètres autour des sources :

- tout affouillement* ou exhaussement* de sol est interdit.
- les nouvelles annexes* et extensions* aux habitations existantes sont limités à 20m² cumulés.

La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés.

Cette protection s'applique également aux sources inconnues à ce jour.

2.9.2 Préservation des rus de la vallée de l'œuf et de ses affluents

Dans une marge de 10 mètres de part et d'autre d'un ru (à ciel ouvert ou enterré) :

- tout affouillement* ou exhaussement* de sol est interdit (remblaiement ou endiguement) sauf lorsque ceux-ci sont liés à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des cours d'eau ;
- aucune construction non réversible ne peut être implantée à l'exception des ouvrages et constructions nécessaires à la gestion des eaux.

La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés.

2.9.3 Retrait-gonflement des sols argileux

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées en annexe du présent PLU.

2.9.4 Nuisances sonores

Les bâtiments concernés par une marge d'isolement acoustique contre les bruits aux abords des voies* de transports terrestres devront se conformer aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Ces marges concernent les infrastructures suivantes :

DISPOSITIONS GENERALES

- La RD 2152, la RD 928, la RD 927 et la RD 950 sont de type 3 : Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie*, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.
- La RD 921, faubourg d'Orléans et faubourg Gâtinais sont de type 4 : Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie*, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

2.9.5 Pollutions et qualité des sols

Si l'existence d'une pollution des sols était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

Article 3 – Adaptations mineures

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

Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du présent PLU.

3.1 Illustrations du règlement

Dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

3.2 Dérogations au PLU pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes

L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'Urbanisme).

La mise en œuvre d'une isolation en saillie* des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU et si cette surépaisseur respecte les limites de l'unité foncière*, sans empiètement sur le domaine public (aucun dépassement de l'alignement* de la rue n'est autorisé). L'emprise au sol* résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol* autorisée par le règlement du PLU (article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).

3.3 Les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la destination n'est plus autorisée dans la zone

Le chapitre 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

DISPOSITIONS GENERALES

- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du Code de l'Urbanisme).

Article 4 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

Article 5 - Dispositions règlementaires repérées au règlement graphique

5.1 Les Espaces Boisés Classés (EBC) identifié au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

5.2 Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

5.3 Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination* au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination* des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles est autorisé dès lors que ce changement de destination* ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments doivent répondre aux critères cumulatifs suivants :

- bâtiment d'intérêt architectural ;
- respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du code rural ;
- raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- desserte par un accès* et une voie* sécurisée ;
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs) ne portant pas atteinte à la sécurité publique ;
- desservit par une défense incendie.

5.4 Linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Le long des voies* repérées aux documents graphiques du PLU comme « linéaires commerciaux » à protéger, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée, doivent être destinés au commerce ou activités de services.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie* concernée par le linéaire.

Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que halle d'entrée, accès* au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage, etc. Le changement de destination* peut être autorisé si celui s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce ou de l'activité de service.

5.5 Patrimoine bâti recensé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Pour la préservation de ces éléments, sont pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives* ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours, parcs, ...);
- la volumétrie des constructions ;
- la composition initiale des façades ;
- l'architecture de la construction y compris les encadrements* d'ouvertures, les modénatures*, soubassements, souches de cheminée, etc., ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existant dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice ;
- les extensions* des constructions citées, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

5.6 Alignement végétal recensé au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les haies et alignements d'arbres recensés au document graphique du PLU sont à conserver ou, le cas échéant, à reconstituer dans le cadre d'un projet d'ensemble qui tiendra compte du développement des arbres à l'âge adulte, de l'intérêt hydraulique ou historique.

Afin de conserver le rythme des plantations, les nouveaux accès* à créer seront implantés entre deux arbres des alignements existants. Des abattages partiels sont autorisés exclusivement pour la création d'accès* qui s'avèreraient nécessaires pour les projets présentant un intérêt général ou pour permettre d'améliorer l'alignement* existant. En cas d'arrachage, pour de raisons phytosanitaires, dangerosité (chute d'arbre) ou de renouvellement des alignements en tant que mesure compensatoire, un alignement d'arbres devra être planté dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent).

5.7 Espace paysager protégé recensé au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les boisements, ripisylves et autres espaces naturels recensés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent conserver leurs fonctionnalités écologiques et leurs aspect général justifiant de leur intérêt paysager. Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés ou recomposés à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Les installations et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée, de par leur nature, situation ou dimensions.

5.8 Mare identifiée au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les règles ci-après s'appliquent en complément ou en remplacement des règles d'implantation spécifiques à chaque zone. La règle la plus contraignante s'impose.

Pour les mares à protéger figurant aux documents graphiques, tout comblement, exhaussement* ou affouillement* de sol est interdit.

Pour les mares identifiées, toute construction est interdite dans un rayon de 5 mètres autour de la mare, calculé à partir du haut de la berge. Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :

- constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
- quais, ponts passerelles, pontons, cales,
- moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
- extensions* des constructions existantes non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du PLU ou préexistante avant sinistre,
- constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif* ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau.

La végétation qui est présente aux abords des mares repérées doit être conservée.

Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes se trouvant dans un rayon de 5 mètres autour des mares repérées sont autorisées.

5.9 Jardins recensés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les jardins recensés sur les documents graphiques du PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent conserver leurs fonctionnalités écologiques et leurs aspect végétal justifiant de leur intérêt.

Au sein des jardins identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne sont autorisés que :

- les abris de jardin* légers et démontables de moins de 10m² de surface de plancher* (limité à un abri de jardin par unité foncière*) et d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage* ou à l'acrotère* ;
- les nouvelles constructions (annexes* et extensions* des habitations existantes comprises) dans la limite de 20 m² cumulés d'emprise au sol* par unité foncière* dans le secteur identifié et d'une hauteur maximale de 4,50 mètres;
- les aménagements et installations légères (réversibles) permettant la valorisation de ces espaces (dont les piscines non couvertes) ;

DISPOSITIONS GENERALES

L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (exemple : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).

5.10 Zones humides recensées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones humides, repérées dans les documents graphiques du PLU, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide (qui entraînent la destruction par comblement, remblaiement, assèchement et ennoiment des zones humides ou modifient leur alimentation en eau), et notamment les affouillements* et exhaussements* de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements* et exhaussements* de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - o l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides ;
 - o l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Seine Normandie, SAGE Nappe de Beauce).

Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté du Conseil d'État du 22 février 2017 et de la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

5.11 Cheminement protégé au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme

Les cheminements identifiés au plan de zonage doivent être conservés en l'état : leur emprise ne peut être diminuée. Les clôtures* sur les parcelles bordant un cheminement identifié doivent être composées d'éléments végétalisés d'alignement. La perméabilité des sols doit être privilégiée.

5.12 Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique du PLU fixe les emplacements réservés aux voies* et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts* en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par un emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Article 6 - Prise en compte de l'AVAP de Pithiviers

La commune de Pithiviers est partiellement couverte par une Aire de Valorisation Architecturale et Paysagère (AVAP), en cours d'approbation.

L'AVAP n'est pas un document d'urbanisme. Elle ne se substitue donc pas de plein droit au PLU. En revanche, c'est une servitude d'utilité publique qui est annexée au présent PLU, dont les prescriptions doivent être respectées.

Dans le cas présent, afin d'éviter des difficultés d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, il a été décidé que, pour les terrains inclus dans l'AVAP, il n'est pas défini, dans le présent règlement écrit du PLU, de prescriptions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, renvoyant de fait aux prescriptions de l'AVAP.

Les terrains inclus dans l'AVAP font l'objet d'une distinction de zones dans le règlement écrit et graphique du PLU. Il s'agit des secteurs suivants :

- UA, reprenant le périmètre concerné par les dispositions de l'AVAP secteur 1 « centre historique » ;
- UDa, UFa et UIa, reprenant le périmètre concerné par les dispositions de l'AVAP secteur 2 « faubourgs » ;
- UCb, UDb, UFb, UIb et N reprenant le périmètre concerné par les dispositions de l'AVAP secteur 3 « vallons et coteaux ».

Titre 2 – Dispositions spécifiques par zone

Règlement de la zone UA

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UA comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques dont le linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité ;
- Les dispositions réglementaires de l'AVAP applicables sur l'ensemble de la zone.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UA 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées au commerce de gros et les centres des congrès et d'exposition,
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante.
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole à condition d'être liée à une exploitation existante sur le terrain à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 20% d'emprise au sol* supplémentaire.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition d'être associées, sur la même unité foncière*, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.
- Les constructions destinées à l'industrie, à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.
- Les constructions destinées aux cuisines dédiées à la vente en ligne, à condition qu'il s'agisse d'une activité accessoire à une activité correspondant à l'une des sous-destinations "artisanat et commerce de détail" ou "restauration".
- Les installations classées* soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées* existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions*, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

ZONE UA

- Les affouillements*, exhaussements* de sol, directement nécessaires :
 - o aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
 - o ou à des aménagements paysagers ;
 - o ou à des aménagements de réseaux secs, humides ou encore liés aux énergies renouvelables ;
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée, à condition d'être limité à une unité de stationnement et stationné sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments et annexes* où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui sous conditions	
		Condition(s) : d'être lié à une exploitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20% d'emprise au sol* supplémentaire.	
	Exploitation forestière		X
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Hébergement	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.	
	Restauration	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros		X
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Hôtels	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Cinéma	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	

ZONE UA

	Salles d'art et de spectacle	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Équipements sportifs	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Lieux de culte	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.	
	Entrepôt	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition d'être associées, sur la même unité foncière*, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.	
	Bureau	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition		X
		Condition(s) : /	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition qu'il s'agisse d'une activité accessoire à une activité correspondant à l'une des sous-destinations "artisanat et commerce de détail" ou "restauration"	

Article UA 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Non règlementée.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol* des constructions

3.1.1 Règle générale

L'emprise au sol* ne devra pas excéder 80% de la surface du terrain.

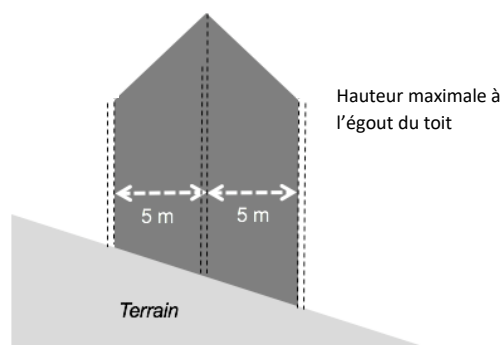
3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, superstructures compris, à l'exception des ouvrages techniques et souches de cheminées.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction à l'égout du toit* ou à l'acrotère* en cas de toit terrasse.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres (à partir de la partie la plus basse de la construction).



3.2.2 Règles générales

- La hauteur de la façade à l'égout doit s'inscrire dans la logique du front bâti du même côté de la rue : la hauteur à l'égout doit s'aligner avec celle de la construction voisine en limite latérale la plus cohérente avec la logique de hauteur du front bâti, avec une variation possible jusqu'à 1,5 mètre en plus ou en moins.
- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit.
- Les combles lorsqu'ils sont aménagés sont limités à un niveau. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.
- La hauteur maximale des extensions*, à l'égout du toit, est limitée à la hauteur de l'habitation, à l'égout du toit, à laquelle elles se rattachent.
- La hauteur des annexes* ne peut excéder 5,00 mètres à l'égout du toit. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.
- Les annexes* de moins de 10m² de surface de plancher*, de type abri de jardin* sont limitées à 3,00 mètres de hauteur.

- En cas de surélévation, se reporter au règlement de l'AVAP.

3.2.3 Règles particulières

- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Le principe de construction à l'alignement du domaine public doit être conservé.
- Les constructions principales devront être implantées, à l'exception des annexes et des abris de jardin, à l'alignement* des voies* publiques et privées ouverte à la circulation automobile ;
- L'implantation devra privilégier le maintien d'une cohérence visuelle le long de la voie ;
- Les annexes et abris de jardins doivent s'implanter à l'arrière de la construction principale par rapport à l'alignement*.

3.3.2 Règles particulières

- En cas de démolition d'une construction principale initialement implantée à l'alignement, la nouvelle construction principale à édifier sur la parcelle doit être implantée à l'alignement.
- En cas de démolition d'une construction principale en retrait de l'alignement, l'implantation d'une construction neuve ultérieure devra adopter l'une des dispositions suivantes selon le contexte patrimonial de la rue :
 - o la valeur du retrait est reconduite à l'identique ;
 - o la valeur de retrait est réduite tout en observant un minimum de 3 mètres ;
 - o le retrait est supprimé et l'implantation se fait à l'alignement.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale est admise à condition de ne pas augmenter la distance du retrait* entre la voie et la façade de la construction et qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics et aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers.
- Les éléments de modénature* et oriels peuvent être édifiés en saillie* au-dessus du domaine public, sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public. Par ailleurs, ces ouvrages ne devront pas dépasser de plus de 0,60 mètre au-dessus du domaine public.

3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies*

- Les règles précédentes doivent s'appliquer à l'ensemble des voies et emprises publiques jouxtant le terrain*.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

- Les règles précédentes doivent s'appliquer à l'ensemble des voies et emprises publiques jouxtant le terrain*.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

3.4.1 Règle générale

- Les constructions (à l'exception des annexes*, des extensions* et des abris de jardin) doivent être implantées sur au moins une limite séparative*.

Lorsqu'elles sont implantées en retrait d'une des limites séparatives, les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 3 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de vue*.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.4.1, son extension est admise dans le prolongement de l'existant sans réduire le retrait* existant.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite séparative*.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété* est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété* ne sont pas contiguës*, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 2,50 mètres si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de vue*.

3.5.2 Règles particulières

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction et une piscine non couverte doit être au moins égale à 2,50 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif* et services publics.

Article UA 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- L'ensemble des dispositions réglementaires relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont régies par le règlement de l'AVAP.

Article UA 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres*

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Lorsqu'ils existent, les jardins situés entre la construction et la clôture sur rue doivent comporter de la végétation sur au moins la moitié de leur superficie, tant au sol (surfaces enherbées ou couvre-sols) qu'en élévation (arbustes ou haies).

Par exception pour les équipements publics et les établissements industriels et commerciaux, la végétalisation n'est exigée que sur un minimum de 3m en pleine terre le long de la clôture sur la voie publique (surfaces enherbées, couvre-sols, arbustes et haies en combinaison).

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées* ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation*

- Au moins 15% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables (incluant les revêtements drainants alvéolaires) ~~dont 50% en espaces vert de pleine terre*~~.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert* de qualité.

*5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès**

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 emplacements doivent être paysagées et plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou une alternance des remplissages gazon et pavé sur stationnement drainant, aux espaces bitumés ou enrobés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m².
- Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- Les voies* d'accès* et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

5.2.3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

5.2.4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

Article UA 6 : Stationnement**6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles****6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement**

- Les opérations de réhabilitation, restauration, aménagement et de changement de destination sont soumises aux obligations de réalisation des places de stationnement tels que définit au point 6.1.2 sauf dans le cas suivant :
 - L'opération comprend au final au moins 25% de logements de type T3 ou plus ;
 - Ou que le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent PLU est maintenu.
- Les opérations de changement de destination vers un usage d'habitation peuvent également être exonéré des obligations de réalisation de places de stationnement dans le cas des mêmes conditions exprimées ci-dessus.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture individuelle est de 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long avec des espaces de manœuvre simples et réalistes.
- Les places en enfilade, dont la manœuvre de sortie ou d'entrée des véhicules peut nécessiter la manœuvre d'un autre véhicule garé sur une autre place de stationnement ne sont pas comptabilisées comme des places de stationnement.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher*, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	1 place de stationnement par logement aidé 1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher* inférieure ou égale à 50 m ² 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher* supérieure à 50 m ²
Bureaux	1 place de stationnement par 60 m ² de surface de plancher* destinée aux bureaux
Artisanat, commerces et activités de services	non règlementée
Entrepôt	1 place pour 50 m ² de surface de plancher* affectés à l'activité d'entrepôt.
Industrie	1 place pour 50 m ² de surface de plancher* affectés à l'activité industrielle.

Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place de stationnement par chambre. En sus, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement des véhicules du personnel.
Installations nécessaires aux services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à : - la nature de l'équipement, - son mode de fonctionnement, - sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.), - sa fréquentation et au type d'utilisateurs concernés (personnels, inscrits, licenciés, effectif maximum pouvant être réunis lors de forte fréquentation du bâtiment).

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'article 7.1 ci-après.
- Les rampes d'accès au sous-sol ou sur un terrain en surplomb ou en contrebas de la voie publique, ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 15%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales ou en cas de production d'un logement supplémentaire dans une construction existante.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Artisanat, commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65m ² de surface de plancher*).
Équipements d'intérêt collectif* et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m ² de surface de plancher*). Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m ² de surface de plancher*). Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher*.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UA 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées

7-1 Les accès*

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie* publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher* projetés ou si les accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès* sur la voie* publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès* doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris ayant moins de 4% de pente sur une longueur minimum de 5 mètres comptés à partir de l'alignement* ou de la limite avec la voie* privée en tenant lieu.

7.1.2 Nombres d'accès* autorisés

- Les accès* doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

7.1.3 Les voies* nouvelles

- L'emprise des voies* nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 4,50 mètres dans les cas suivants :
 - lorsque la voie* nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie* n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes (avant 1945).
- En cas de création d'une ou plusieurs voies* de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UA 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie* publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.
- La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel*. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront gérées dans le périmètre de l'opération : les eaux pluviales issues du ruissellement sur les surfaces imperméabilisées (voiries, circulations, constructions) seront intégralement infiltrées dans l'emprise du secteur (sauf justification avérée en raison d'une nature du sol ne permettant pas une absorption suffisante de l'eau). A défaut de prescriptions spécifiques imposées dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau ou d'une autorisation environnementale unique, tout aménagement ou construction doit justifier d'une capacité de rétention d'un volume de 30 L / m² de

surface imperméabilisée. Les dispositifs d'évacuation seront exclusivement gravitaires, à l'exclusion de toute pompe de relevage. Ces eaux pluviales pourront être réutilisées pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage, ...) sans autorisation particulière et/ou pour la desserte en eau d'appareils sanitaires, devant être conforme avec la réglementation sanitaire, le règlement de distribution, le règlement de distribution d'eau potable et déclarée en Mairie.

- Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures* terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain (sous fourreau sauf gaz).

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront être de préférence clos et couverts.

Règlement de la zone UC

Le zone UC comprend un secteur spécifique :

- UCb, reprenant le périmètre concerné par les dispositions de l'AVAP secteur 3 « vallons et coteaux »

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UC comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions réglementaires de l'AVAP sur la commune de Pithiviers applicables au secteur UCb.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UC 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées au commerce de gros et les centre des congrès et d'exposition,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que la surface de vente soit inférieure ou égale à 500m², ainsi que l'aménagement et l'extension de ces activités dans la limite de 30% d'emprise au sol* supplémentaire.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition d'être associées, sur la même unité foncière*, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.
- Les constructions destinées à l'industrie, à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.
- Les constructions destinées aux cuisines dédiées à la vente en ligne, à condition qu'il s'agisse d'une activité accessoire à une activité correspondant à l'une des sous-destinations "artisanat et commerce de détail" ou "restauration".
- Les installations classées* soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées* existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions*, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les affouillements*, exhaussements* de sol, directement nécessaires :
 - o aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
 - o ou à des aménagements paysagers ;

ZONE UC

- ou à des aménagements de réseaux secs, humides ou encore liés aux énergies renouvelables ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée, à condition d'être limité à 3 unités de stationnement et stationné sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments et annexes* où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
		Condition(s) : /	
	Exploitation forestière		X
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Hébergement	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que la surface de vente soit inférieure ou égale à 500m2, ainsi que l'aménagement et l'extension de ces activités dans la limite de 30% d'emprise au sol* supplémentaire.	
	Restauration	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros		X
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Hôtels	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques		X
		Condition(s) : /	
	Cinéma	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Équipement d'intérêt collectif* et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Équipements sportifs	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	

ZONE UC

		Condition(s) : /	
	Lieux de culte	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.	
	Entrepôt	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition d'être associées, sur la même unité foncière*, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.	
	Bureau		X
		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition		X
		Condition(s) : /	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition qu'il s'agisse d'une activité accessoire à une activité correspondant à l'une des sous-destinations "artisanat et commerce de détail" ou "restauration"	

Article UC 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Non règlementée.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol* des constructions

3.1.1 Règle générale

L'emprise au sol* ne devra pas excéder 50% de la surface du terrain.

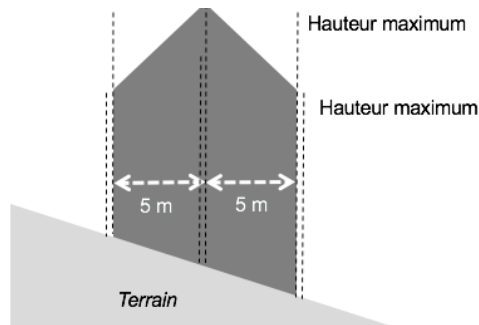
3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, superstructures compris, à l'exception des ouvrages techniques et souches de cheminées.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction au faîtage* ou à l'acrotère* en cas de toit terrasse.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres (à partir de la partie la plus basse de la construction).



3.2.2 Règles générales

- La hauteur des constructions ne peut excéder 16 mètres. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus trois étages plus des combles* aménageables. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.
- La hauteur maximale des extensions* doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- La hauteur des annexes* à l'habitation ne peut excéder 5 mètres.
- Les annexes de moins de 10m² de surface de plancher*, de type abri de jardin* sont limitées à 3,00 mètres de hauteur.

3.2.3 Règles particulières

- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à

condition que les hauteurs après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative* (sur le terrain ou sur un terrain avoisinant limitrophe) une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée sur le document graphique ; la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.
- Lorsque la construction comprend au moins un local commercial en rez-de-chaussée, une hauteur maximale d'un mètre supplémentaire (17 mètres) est autorisée à condition de respecter le nombre de niveaux (un rez-de-chaussée plus trois étages plus des combles* aménageables).

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions devront être implantées, à l'exception des annexes* et abris de jardin, en respectant un retrait* de 8 mètres minimum depuis l'alignement* aux voies* et emprises publiques.
- Les annexes et abris de jardins devront être implantées, en respectant un retrait* de 3 mètres minimum depuis l'alignement* aux voies* et emprises publiques.

3.3.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation sont admises à condition de ne pas réduire le retrait* de l'existant.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics et aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers.

*3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies**

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies* qui entoure le terrain d'assiette.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies* qui entoure le terrain d'assiette.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

3.4.1 Règle générale

- L'implantation par rapport aux limites séparatives* doit se faire :
 - o Soit sur les deux limites séparatives* latérales ;
 - o Soit sur une limite latérale avec un retrait* par rapport à l'autre limite latérale ;
 - o Soit en retrait* par rapport aux deux limites latérales.

Le retrait* par rapport à limite de fond de terrain est imposé.

Lorsqu'elles sont implantées en retrait d'une des limites séparatives*, les constructions doivent respecter un recul minimal de $L=H/2$, ne pouvant être inférieur à 3 mètres (avec L : la distance entre les

deux construction et H : la hauteur de la construction au faîtage* ou à l'acrotère*). Ce retrait* est réduit à 1 mètre pour les abris de jardin de moins de 10 m².

La façade implantée en limite séparative* latérale doit être aveugle.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative*, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée ne respectant pas les dispositions au 3.4.1, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une voie* privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière*, sans empiètement sur le domaine public.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite séparative*.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété* est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété* ne sont pas contiguës*, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction et une piscine non couverte doit être au moins égale à 2,50 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les équipements d'intérêt collectif* et services publics ;
 - o Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions*) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Article UC 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

Dans le secteur UCb, l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont régies par le règlement de l'AVAP.

Les dispositions suivantes s'appliquent à la zone UC, à l'exception du secteur UCb :

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant*, aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

4.2 Les toitures*

4.2.1 Règles générales

♦ La forme

- Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

♦ L'aspect

- Une couverture en tuile sans relief ou en ardoise naturelle devra être privilégiée.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).
- Pour les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail ou autres activités du secteur secondaire et tertiaire, la couverture doit être de teinte de l'ardoise naturelle, de la tuile traditionnelle ou du zinc naturel, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes* de plus de 10m² de surface de plancher*.

ZONE UC

- L'emploi du shingle sur les extensions* et les constructions de plus de 10 m².

4.2.2. Les ouvertures de toiture*

- Les ouvertures de toiture ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction*.
- Un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

4.2.3. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les couvertures en dôme ou en tunnel sont interdites. Les toitures* des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures* existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les teintes vives, ainsi que le « blanc pur » (RAL 9010) sont interdits.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature* (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus. En cas d'extension, rénovation et annexes*, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

ZONE UC

- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples.

4.3.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.4 Les éléments techniques

4.4.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

◆ Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

◆ Les édicules* et gaines techniques

Les édicules* techniques en toiture* tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures* où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture* ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures*, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

◆ Les dévoiements* des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures*, les édicules* et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture*

Les souches de cheminées existantes et appareillées (brique ou pierre) doivent être conservées et restaurées.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de ne pas être visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

Les nouvelles cheminées suivront le même aspect : souche de section rectangulaire, en briques ou pierre maçonnées, couronnement en saillie* de trois rangs de briques ou d'une façon de bandeau de pierre.

♦ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture* de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait* possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

♦ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faîtage* qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture* dans le cas où ils sont posés en toiture*.

A ce titre, il doit être privilégié :

- soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture* non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, Abri de jardin*, etc...).
- une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- une implantations en bandeaux en crête ou en bas de toiture* (selon les cas) ;
- une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture*.

♦ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

4.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.5 Les clôtures* et les portails

4.5.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès* lorsqu'il est inexistant.
- En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel*.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La couleur des travées sera uniforme. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.
- Les portails et portillons d'accès* seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. La largeur maximale des portails et portillons est fixée à 4 mètres.

ZONE UC

- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement* de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie* publique

4.5.2 En bordure des voies* (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures et portails est limitée à 2 mètres (hors poteaux attenants aux portails). Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.
- Les clôtures seront constituées :
 - o soit d'une haie.
 - o soit d'un mur bahut maçonné en pierre, en brique ou en maçonnerie enduite, avec un couronnement, surmonté d'une partie ajourée en acier, en ferronnerie ou en bois peint, avec portail et/ou portillon assorti.
 - o soit d'une clôture ajourée en lisses horizontales ou verticales (tubes d'acier, bois, béton peints).
 - o soit d'un grillage doublé d'une haie ; piles de portail / portillon en maçonnerie enduite ou brique apparente avec couronnement .
- Ne sont pas admis :
 - o la toile tissée ou déroulée ;
 - o les plaques pleines entre poteaux.

4.5.3 En limites séparatives*

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement* des voies*, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie* réglementée ci-dessus.
- Les clôtures seront constituées :
 - o d'une haie pouvant être doublée d'un grillage souple ;
 - o soit d'un mur bahut (limité à 1/3 de la hauteur de la clôture) maçonné en pierre, en brique ou en maçonnerie enduite, avec un couronnement, surmonté d'une partie ajourée en acier, en ferronnerie ou en bois peint, avec portail et/ou portillon assorti.
 - o soit d'une clôture ajourée en lisses horizontales ou verticales (tubes d'acier, bois, béton peints).
- La haie doit être d'une seule essence ou d'une sélection limitée de plusieurs essences (cf. cahier de recommandations).

4.5.4 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif* et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article UC 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres*

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

ZONE UC

- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Lorsqu'ils existent, les jardins situés entre la construction et la clôture sur rue doivent comporter de la végétation sur au moins la moitié de leur superficie, tant au sol (surfaces enherbées ou couvre-sols) qu'en élévation (arbustes ou haies).

Par exception pour les équipements publics et les établissements industriels et commerciaux, la végétalisation n'est exigée que sur un minimum de 3m en pleine terre le long de la clôture sur la voie publique (surfaces enherbées, couvre-sols, arbustes et haies en combinaison).

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées* ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation*

- Au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables dont 75% en espaces vert de pleine terre*.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert* de qualité.

*5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès**

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 emplacements doivent être paysagées et plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou une alternance des remplissages gazon et pavé sur stationnement drainant, aux espaces bitumés ou enrobés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m².
- Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- Les voies* d'accès* et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

5.2.3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. cahier de recommandations architecturales et paysagères).

5.2.4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

Article UC6 : Stationnement**6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles****6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement**

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination* de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions* mesurées de la surface de plancher* des constructions existantes à usage d'habitation si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLU, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent PLU est maintenu.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture individuelle est de 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long avec des espaces de manœuvre simples et réalistes.
- Les places en enfilade, dont la manœuvre de sortie ou d'entrée des véhicules peut nécessiter la manœuvre d'un autre véhicule garé sur une autre place de stationnement ne sont pas comptabilisées comme des places de stationnement.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher*, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	1 place de stationnement par logement aidé 1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher* inférieure ou égale à 50 m ² 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher* supérieure à 50 m ²
Bureaux	1 place de stationnement par 60 m ² de surface de plancher* destinée aux bureaux
Artisanat, commerces et activités de services	Pour les constructions dont la surface de vente est strictement supérieure à 120m ² : 1 place de stationnement par 60 m ² de vente. Au-delà, 1 place pour 20m ² supplémentaire. Dans les autres cas : non réglementée
Entrepôt	1 place pour 50 m ² de surface de plancher* affectés à l'activité d'entrepôt.
Industrie	1 place pour 50 m ² de surface de plancher* affectés à l'activité industrielle.

Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place de stationnement par chambre. En sus, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement des véhicules du personnel.
Installations nécessaires aux services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à : - la nature de l'équipement, - son mode de fonctionnement, - sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.), - sa fréquentation et au type d'utilisateurs concernés (personnels, inscrits, licenciés, effectif maximum pouvant être réunis lors de forte fréquentation du bâtiment).

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Les largeurs des accès* sont mentionnées dans l'article 7.1 ci-après.
- Les rampes d'accès au sous-sol ou sur un terrain en surplomb ou en contrebas de la voie publique, ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 15%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales ou en cas de production d'un logement supplémentaire dans une construction existante.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces,

	- à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Artisanat, commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher*).
Équipements d'intérêt collectif* et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m² de surface de plancher*). Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m² de surface de plancher*). Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UC 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées

7-1 Les accès*

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie* publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher* projetés ou si les accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès* sur la voie* publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès* doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris ayant moins de 4% de pente sur une longueur minimum de 5 mètres comptés à partir de l'alignement* ou de la limite avec la voie* privée en tenant lieu.

7.1.2 Nombres d'accès* autorisés

- Les accès* doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

7.1.3 Les voies* nouvelles

- L'emprise des voies* nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 4,50 mètres dans les cas suivants :
 - lorsque la voie* nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie* n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes (avant 1945).
- En cas de création d'une ou plusieurs voies* de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UC 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie* publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.
- La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel*. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront gérées dans le périmètre de l'opération : les eaux pluviales issues du ruissellement sur les surfaces imperméabilisées (voiries, circulations, constructions) seront intégralement infiltrées dans l'emprise du secteur (sauf justification avérée en raison d'une nature du sol ne permettant pas une absorption suffisante de l'eau). A défaut de prescriptions spécifiques imposées dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau ou d'une autorisation environnementale unique, tout aménagement ou construction doit justifier d'une capacité de rétention d'un volume de 30 L / m² de

surface imperméabilisée. Les dispositifs d'évacuation seront exclusivement gravitaires, à l'exclusion de toute pompe de relevage. Ces eaux pluviales pourront être réutilisées pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage, ...) sans autorisation particulière et/ou pour la desserte en eau d'appareils sanitaires, devant être conforme avec la réglementation sanitaire, le règlement de distribution, le règlement de distribution d'eau potable et déclarée en Mairie.

- Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures* terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain (sous fourreau sauf gaz).

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront être de préférence clos et couverts.

Règlement de la zone UD

Le zone UD comprend deux secteurs spécifiques :

- UDa, reprenant le périmètre concerné par les dispositions de l'AVAP secteur 2 « faubourgs » ;
- UDb, reprenant le périmètre concerné par les dispositions de l'AVAP secteur 3 « vallons et coteaux ».

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UD comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions réglementaires de l'AVAP sur la commune de Pithiviers applicables au secteur UDa et UDb.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UD 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées au commerce de gros et les centres des congrès et d'exposition,
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante.
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - o qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
 - o que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition d'être associées, sur la même unité foncière*, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.
- Les constructions destinées à l'industrie, à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.
- Les constructions destinées aux cuisines dédiées à la vente en ligne, à condition qu'il s'agisse d'une activité accessoire à une activité correspondant à l'une des sous-destinations "artisanat et commerce de détail" ou "restauration".
- Les installations classées* soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

ZONE UD

- Pour les installations classées* existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions*, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les affouillements*, exhaussements* de sol, directement nécessaires :
 - aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
 - ou à des aménagements paysagers ;
 - ou à des aménagements de réseaux secs, humides ou encore liés aux énergies renouvelables ;
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée, à condition d'être limité à 3 unités de stationnement et stationné sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments et annexes* où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
		Condition(s) : /	
	Exploitation forestière		X
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Hébergement	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.	
	Restauration	Oui sous conditions	
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros		X
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Hôtels	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques		X
		Condition(s) : /	
	Cinéma	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Équipement d'intérêt collectif* et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	

ZONE UD

	administration publiques		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Équipements sportifs	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Lieux de culte	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.	
	Entrepôt	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition d'être associées, sur la même unité foncière*, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.	
	Bureau	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition		X
		Condition(s) : /	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition qu'il s'agisse d'une activité accessoire à une activité correspondant à l'une des sous-destinations "artisanat et commerce de détail" ou "restauration"	

Article UD 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Non réglementée.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UD 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol* des constructions

3.1.1 Règle générale

L'emprise au sol* ne devra pas excéder 40% de la surface du terrain.

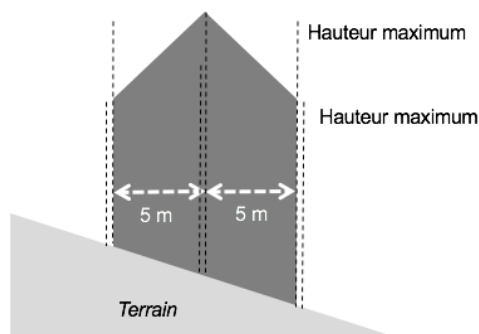
3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, superstructures compris, à l'exception des ouvrages techniques et souches de cheminées.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction au faîtage* ou à l'acrotère* en cas de toit terrasse.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres (à partir de la partie la plus basse de la construction).



3.2.2 Règles générales

- La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus un étage plus des combles* aménageables (ou du rez-de-chaussée plus deux étages en cas de toiture* terrasse). Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.
- Les combles lorsqu'ils sont aménagés sont limités à un niveau.
- La hauteur maximale des extensions* est limitée à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- La hauteur des annexes* ne peut excéder 5,00 mètres.
- Les annexes* de moins de 10m² de surface de plancher*, de type abri de jardin* sont limitées à 3,00 mètres de hauteur.

ZONE UD

- Dans les secteurs UDa et UDb, en application des règles de l'AVAP, la surélévation n'est pas autorisée pour les bâtiments repérés par l'AVAP en catégorie 1 & catégorie 2.

3.2.3 Règles particulières

- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative* (sur le terrain ou sur un terrain avoisinant limitrophe) une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée sur le document graphique, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions et extensions* de bâtiment devront être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres des voies* publiques et privées ouverte à la circulation automobile.

3.3.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Dans le cas d'une implantation des constructions voisines (sur un même coté de voirie), dans une marge inférieure à 5 mètres, une implantation selon un retrait*identique à celle des construction voisines est autorisée afin de prolonger la continuité visuelle de la rue.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics et aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers.
- Les dispositions du 3.3.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies*

- Les règles précédentes doivent s'appliquer à l'ensemble des voies et emprises publiques jouxtant le terrain*.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter le gabarit défini par les constructions existantes sur l'une des deux voies*. La limite par rapport à l'autre rue sera traitée comme une limite latérale.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

3.4.1 Règle générale

- Dans une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement*, l'implantation par rapport aux limites séparatives* doit se faire :
 - Soit sur une limite latérale avec un retrait* par rapport à l'autre limite latérale ;
 - Soit en retrait* par rapport aux limites séparatives*.

Lorsqu'elles sont implantées en retrait d'une des limites séparatives, les constructions doivent respecter un recul minimal de $D=H/2$, ne pouvant être inférieur à 3 mètres (avec D : la distance par rapport à la limite séparative et H : la hauteur de la construction au faîtage* ou à l'acrotère*). Ce retrait est réduit à 1 mètre pour les abris de jardin de moins de 10 m².

La façade implantée en limite séparative* latérale doit être aveugle.

- Au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement*, les constructions s'implantent :
 - soit en retrait par rapport aux limites séparatives, en respectant au minimum $D=H/2$ sauf s'il est fait application d'une des dispositions figurant au 3.4.2.
 - soit sur une limite séparative latérale à condition que la façade implantée en limite séparative latérale soit aveugle et :
 - d'être d'une hauteur inférieure ou égale à 4,50 mètres dans une bande de 3 mètres minimum ;
 - ou de s'adosser à une construction mitoyenne déjà implantée en limite séparative* sans en dépasser le gabarit ni la hauteur.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions au 3.4.1, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une voie* privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière*, sans empiètement sur le domaine public.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite séparative*.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété* est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété* ne sont pas contiguës*, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction et une piscine non couverte doit être au moins égale à 2,50 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les équipements d'intérêt collectif* et services publics ;
 - o Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions*) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants ;
 - o Entre une construction annexe et une piscine.

Article UD 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

Dans les secteurs Uda et UDb, l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont régies par le règlement de l'AVAP.

Les dispositions suivantes s'appliquent dans la zone UD, à l'exception du secteur UDa et UDb :

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant*, aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu. Sont interdits tous les matériaux d'imitation pour le bâti existant* ancien.

ZONE UD

- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du quartier, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales

♦ La forme

- Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les débords de toiture en pignon* sont interdits sauf en cas de réhabilitation d'une construction existante comprenant initialement un débord de toiture en pignon.
- Les toitures terrasse sont autorisées pour un maximum de la moitié de la couverture des constructions principales, et pour les bâtiments annexes. Elles seront végétalisées à partir d'une surface de 50m².

♦ L'aspect

- Les matériaux de couverture doivent être choisis en tenant compte du contexte. Une couverture en tuile sans relief ou en ardoise naturelle devra être privilégiée.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

Sont interdits :

- L'emploi de tuiles en béton ou en matériau de synthèse ;
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes* de plus de 10m² d'emprise au sol*.
- L'emploi du shingle sur les extensions* et les constructions de plus de 10 m² d'emprise au sol.

4.2.2. Les ouvertures de toiture

♦ Lucarnes

- Les lucarnes doivent être axées sur les baies des étages inférieurs, et de proportion plus haute que large.
- Leur largeur doit être inférieure à la largeur des fenêtres.

♦ Châssis de toit

Les châssis de toit doivent observer les règles suivantes :

- pose encastrée dans la couverture sans volets roulants extérieurs ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les baies ou sur les trumeaux des étages inférieurs ;
- modèles de proportion plus haute que large mesurant au plus 80x100cm ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies
- disposition en un seul rang, avec les traverses hautes alignées sur une ligne horizontale unique ;
- être placées le plus près possible de la rive basse de la toiture.

♦ Verrières

- En présence d'un grand volume de combles éclairer, l'installation d'une verrière de toit est possible. Ses dimensions doivent être étudiées en proportion du pan de toiture. La pose doit être encastrée dans la couverture et sans volets roulants extérieurs.

4.2.3. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail ou autres activités du secteur secondaire et tertiaire il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture*.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les couvertures en dôme ou en tunnel sont interdites. Les toitures* des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures* existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés être recouverts (briques creuses, parpaings, etc) n'est pas autorisée.
- Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans le registre des couleurs pithivériennes (cf . annexe couleurs).
- Les teintes vives, ainsi que le « blanc pur » (RAL 9010) sont interdits.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature* (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.
- Pour les façades réalisées en enduit, l'emploi de baguettes d'angle en plastique ou métal est interdit ; les angles doivent être réalisés de manière traditionnelle.
- Les finitions du bois vernies ou lasurées sont interdites.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits Pour les murs bahut surmontés d'une grille, un brise-vue formé d'une tôle d'acier accrochée sur la grille est toléré sur une hauteur maximum des 2/3 de celle-ci. Aucun autre matériau n'est autorisé.
- de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus. En cas d'extension, rénovation et annexes*, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.
- Les balcons* sont autorisés à condition que leur profondeur n'excède pas 80 cm.

4.3.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.4 Les éléments techniques

4.4.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

◆ Les édicules* et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être incorporés dans la construction ou dans un volume assimilé à la construction par son traitement (volume, matériau, etc.).

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures*, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

◆ Les dévoiements* des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules* et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture*

Les souches de cheminées existantes et appareillées (brique ou pierre) doivent être conservées et restaurées.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de ne pas être visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

Les nouvelles cheminées suivront le même aspect : souche de section rectangulaire, en briques ou pierre maçonnées, couronnement en saillie* de trois rangs de briques ou d'une façon de bandeau de pierre.

◆ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées en toiture* de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait* possible de la façade.

◆ Accessoires tels que ventouses des chaudières, sorties de ventilation

Un conduit ventouse ne doit pas boucher dans une façade l'alignement sur rue. Il doit être intégré soigneusement à l'architecture.

La position de la chaudière à l'intérieur du bâtiment doit être prévue de façon à permettre l'intégration de cet élément technique, que la ventouse soit horizontale (sortie en façade) ou verticale (sortie en toiture).

♦ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faîtage* qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

A ce titre, il doit être privilégié :

- soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin*, etc...).
- une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- une implantations en bandeaux en crête ou en bas de toiture* (selon les cas) ;
- une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture*.

♦ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les appareils et les éléments associés ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

4.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.5 Les clôtures* et les portails

4.5.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès* lorsqu'il est inexistant.
- En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel*.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La couleur des travées sera uniforme. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.
- Les portails et portillons d'accès* seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. La largeur maximale des portails et portillons est fixée à 4 mètres.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement* de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie* publique.

4.5.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)*

- La hauteur maximale des clôtures et portails est limitée à 1,80 mètres (hors poteaux attenants aux portails). Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.
- Les clôtures* seront constituées des éléments suivants, seuls ou combinés :

- un mur bahut maçonné ne dépassant pas 80 cm de hauteur, en pierre, en brique ou en maçonnerie enduite de mortier de chaux naturelle et de sable de pays, avec couronnement en brique rouge flammée posée sur chant ou en pierre de carrière, surmonté d'une grille en acier ou en ferronnerie et doublé d'une haie ; Les clôtures séparatives doivent intégrer des dispositifs permettant le passage de la petite faune.
- un mur enduit de mortier de chaux naturelle et de sable de pays avec couronnement dans le cas où l'installation d'une haie ne peut être réalisée (allée circulaire contre la limite séparative par exemple).
- soit d'une haie doublée d'un grillage souple ; piles de portail / portillon en maçonnerie enduite ou brique apparente avec couronnement.
- soit d'une clôture ajourée en lisses horizontales ou verticales (tubes d'acier, bois, béton peints).
- Sont interdites les utilisations :
 - de toile tissée ou déroulée ;
 - de plaques pleines entre poteaux.

4.5.3 En limites séparatives*

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement* des voies*, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie* réglementée ci-dessus.
 - Les clôtures seront constituées des éléments suivants, seul ou combinés, à l'exclusion de tout autre dispositif :
 - une haie doublée d'un grillage souple ;
 - un barreaudage en acier peint (avec ou sans tôle peinte, mur bahut), doublé d'une haie ;
 - un mur bahut maçonné ne dépassant pas 80 cm de hauteur, en pierre, en brique ou en maçonnerie enduite de mortier de chaux naturelle et de sable de pays, avec couronnement en brique rouge flammée posée sur chant ou en pierre de carrière, surmonté d'une grille en acier ou en ferronnerie et doublé d'une haie ; Les clôtures séparatives doivent intégrer des dispositifs permettant le passage de la petite faune.
 - un mur enduit de mortier de chaux naturelle et de sable de pays avec couronnement dans le cas où l'installation d'une haie ne peut être réalisée (allée circulaire contre la limite séparative par exemple).
- La clôture peut être doublée par une haie d'une seule essence ou d'une sélection limitée de plusieurs essences, ou de plantes grimpantes, choisies dans la liste des végétaux préconisés en annexe. La hauteur de la haie ne doit pas dépasser la hauteur de la clôture de plus de 1 mètre.

4.5.4 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures* des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif* et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article UD 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres*

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

ZONE UD

- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres* des terrains voisins.
- Lorsqu'ils existent, les jardins situés entre la construction et la clôture sur rue doivent comporter de la végétation sur au moins la moitié de leur superficie, tant au sol (surfaces enherbées ou couvre-sols) qu'en élévation (arbustes ou haies).

Par exception pour les équipements publics et les établissements industriels et commerciaux, la végétalisation n'est exigée que sur un minimum de 3m en pleine terre le long de la clôture sur la voie publique (surfaces enherbées, couvre-sols, arbustes et haies en combinaison).

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées* ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation*

- Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables dont 50% en espaces vert de pleine terre*.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert* de qualité.

*5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès**

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 emplacements doivent être paysagées et plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou une alternance des remplissages gazon et pavé sur stationnement drainant, aux espaces bitumés ou enrobés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m².
- Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- Les voies* d'accès* et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

5.2.3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. cahier de recommandations architecturales et paysagères).

5.2.4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

Article UD 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination* de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies* publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions* mesurées de la surface de plancher* des constructions existantes à usage d'habitation si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLU, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent PLU est maintenu.
- Cette obligation ne s'applique pas aux résidences sociales tels que définis à l'article L.633-1 du Code de la construction et de l'habitation (établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective).
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement de plus de deux véhicules est de 25m² par véhicule, y compris les accès*.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher*, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	1 place de stationnement par logement aidé 1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher* inférieure ou égale à 70 m ² 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher* comprise entre 70 et 140 m ² 3 places de stationnement par logement d'une surface de plancher* strictement supérieure à 140 m ²
Bureaux	1 place de stationnement par 60 m ² de surface de plancher* destinée aux bureaux
Artisanat, commerces et activités de services	Pour les constructions dont la surface de vente est strictement supérieure à 120m ² : 1 place de stationnement par 60 m ² de vente. Au-delà, 1 place pour 20m ² supplémentaire. Dans les autres cas : non règlementée

Entrepôt	1 place pour 50 m ² de surface de plancher* affectés à l'activité d'entrepôt.
Industrie	1 place pour 50 m ² de surface de plancher* affectés à l'activité industrielle.
Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place de stationnement par chambre. En sus, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement des véhicules du personnel.
Installations nécessaires aux services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à : - la nature de l'équipement, - son mode de fonctionnement, - sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.), - sa fréquentation et au type d'utilisateurs concernés (personnels, inscrits, licenciés, effectif maximum pouvant être réunis lors de forte fréquentation du bâtiment).

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Les largeurs des accès* sont mentionnées dans l'article 7.1 ci-après.
- Les rampes d'accès au sous-sol ou sur un terrain en surplomb ou en contrebas de la voie publique, ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 15%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues et poussettes

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales ou en cas de production d'un logement supplémentaire dans une construction existante.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher*).
Equipements d'intérêt collectif* et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m² de surface de plancher*). Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m² de surface de plancher*). Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UD 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées

7-1 Les accès*

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie* publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher* projetés ou si les accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès* sur la voie* publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès* doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptés à partir de l'alignement* ou de la limite avec la voie* privée en tenant lieu. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains ayant une pente supérieure ou égale à 10%.

7.1.2 Nombres d'accès* autorisés

- Les accès* doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

7.1.3 Les voies* nouvelles

- L'emprise des voies* nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 4,50 mètres dans les cas suivants :
 - lorsque la voie* nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie* n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes (avant 1945).
- En cas de création d'une ou plusieurs voies* de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UD 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie* publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.
- La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel*. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront gérées dans le périmètre de l'opération : les eaux pluviales issues du ruissellement sur les surfaces imperméabilisées (voiries, circulations, constructions) seront intégralement infiltrées dans l'emprise du secteur (sauf justification avérée en raison d'une nature du sol ne permettant pas une absorption suffisante de l'eau). A défaut de prescriptions spécifiques imposées dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau ou d'une autorisation environnementale unique, tout aménagement ou construction doit justifier d'une capacité de rétention d'un volume de 30 L / m² de

surface imperméabilisée. Les dispositifs d'évacuation seront exclusivement gravitaires, à l'exclusion de toute pompe de relevage. Ces eaux pluviales pourront être réutilisées pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage, ...) sans autorisation particulière et/ou pour la desserte en eau d'appareils sanitaires, devant être conforme avec la réglementation sanitaire, le règlement de distribution, le règlement de distribution d'eau potable et déclarée en Mairie. la r

- Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures* terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain (sous fourreau sauf pour le gaz).

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront être de préférence clos et couvert

Règlement de la zone UE

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UE comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UE 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées aux commerces et activités de services,
- Les constructions dont l'usage serait une sous-destination de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante ou à l'administration publique.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées* soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées* existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions*, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les affouillements*, exhaussements* de sol, directement nécessaires :
 - o aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
 - o ou à des aménagements paysagers ;
 - o ou à des aménagements de réseaux secs, humides ou encore liés aux énergies renouvelables ;
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments et annexes* où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions à usage de logement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il soit dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements (local accessoire*) ;

ZONE UE

- que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation d'équipement ;
- que la surface de plancher* du logement n'excède pas 1/3 de l'entièreté de surface de plancher de l'équipement ;

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
		Condition(s) : /	
	Exploitation forestière		X
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	Oui sous conditions	
		Condition(s) : le logement doit être dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements, inséré dans le volume de la construction à vocation d'équipement, et d'une surface de plancher* du logement n'excédant pas 1/3 de l'entièreté de l'emprise au sol de l'équipement	
	Hébergement	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
		Condition(s) : /	
	Restauration		X
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros		X
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
		Condition(s) : /	
	Hôtels		X
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques		X
		Condition(s) : /	
	Cinéma		X
		Condition(s) : /	
Équipement d'intérêt collectif* et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Équipements sportifs	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	

ZONE UE

	Lieux de culte	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
		Condition(s) : /	
	Entrepôt		X
		Condition(s) : /	
	Bureau		X
		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition		X
		Condition(s) : /	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
		Condition(s) : /	

Article UE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Non réglementée.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

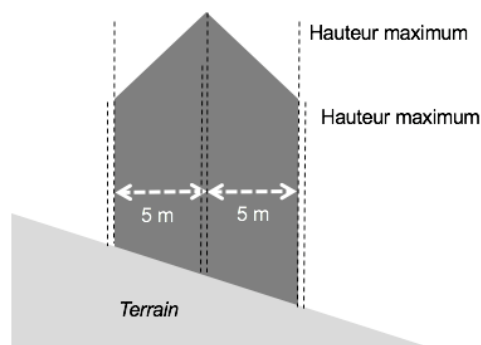
3.1 L'emprise au sol* des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, superstructures compris, à l'exception des ouvrages techniques et souches de cheminées.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction au faîtage* ou à l'acrotère* en cas de toit terrasse.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres (à partir de la partie la plus basse de la construction).



3.2.2 Règles générales

- La hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.

3.2.3 Règles particulières

- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative* (sur le terrain ou sur un terrain avoisinant limitrophe) une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée sur le document graphique, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- L'implantation de construction par rapport aux voies* et aux emprises publiques peut se faire à l'alignement* ou en respectant un retrait* d'au moins 2 mètres.

3.3.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Les dispositions du 3.3.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

*3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies**

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies* qui entoure le terrain d'assiette.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies* qui entoure le terrain d'assiette.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

3.4.1 Règle générale

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* devra respecter un retrait minimal de 4 mètres.

3.4.2 Règles particulières

- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative*, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions au 3.4.1, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une voie* privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière*, sans empiètement sur le domaine public.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite séparative*.
- Pour les ouvertures réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dont le linteau est situé à 2 mètres au maximum au-dessus du terrain naturel*, la distance minimale en vis à vis de la limite séparative* est fixée à 4 mètres.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété* est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété* ne sont pas contiguës*, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction et une piscine non couverte doit être au moins égale à 2,50 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - Pour les équipements d'intérêt collectif* et services publics ;
 - Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions*) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants ;
 - Entre une construction annexe et une piscine.

Article UE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant*, aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

4.2 Les toitures*

- Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

4.3 Les façades

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...).

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les teintes vives, ainsi que le « blanc pur » (RAL 9010) sont interdits.

4.4 Les éléments techniques

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

◆ Les édicules* et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être incorporés dans la construction ou dans un volume assimilé à la construction par son traitement (volume, matériau, etc.).

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures*, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

◆ Les dévoiements* des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules* et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture*

Les souches de cheminées existantes et appareillées (brique ou pierre) doivent être conservées et restaurées.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de ne pas être visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

Les nouvelles cheminées suivront le même aspect : souche de section rectangulaire, en briques ou pierre maçonnées, couronnement en saillie* de trois rangs de briques ou d'une façon de bandeau de pierre.

◆ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture* de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait* possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

◆ Accessoires tels que ventouses des chaudières, sorties de ventilation

Un conduit ventouse ne doit pas boucher dans une façade l'alignement sur rue. Il doit être intégré soigneusement à l'architecture.

La position de la chaudière à l'intérieur du bâtiment doit être prévue de façon à permettre l'intégration de cet élément technique, que la ventouse soit horizontale (sortie en façade) ou verticale (sortie en toiture).

♦ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faîtage* qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

A ce titre, il doit être privilégié :

- soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin*, etc...).
- une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- une implantations en bandeaux en crête ou en bas de toiture* (selon les cas) ;
- une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture*.

♦ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les appareils et les éléments associés ne doivent pas être vus depuis l'espace public.

4.7 Les clôtures* et les portails

Sans dispositions particulières.

Article UE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres*

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Les espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres* des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées* ou éco-aménageables

Sans disposition particulière.

Article UE 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Les largeurs des accès* sont mentionnées dans l'article 7.1 ci-après.
- Les rampes d'accès au sous-sol ou sur un terrain en surplomb ou en contrebas de la voie publique, ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 15%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales ou en cas de production d'un logement supplémentaire dans une construction existante.
- Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.
- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UE 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées

7-1 Les accès*

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie* publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher* projetés ou si les accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès* sur la voie* publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès* doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

7.1.2 Nombres d'accès* autorisés

- Les accès* doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

7.1.3 Les voies* nouvelles

- L'emprise des voies* nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 4,50 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie* nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie* n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes (avant 1945).
- En cas de création d'une ou plusieurs voies* de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UE 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie* publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.
- La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel*. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront gérées dans le périmètre de l'opération : les eaux pluviales issues du ruissellement sur les surfaces imperméabilisées (voiries, circulations, constructions) seront intégralement infiltrées dans l'emprise du secteur (sauf justification avérée en raison d'une nature du sol ne permettant pas une absorption suffisante de l'eau). A défaut de prescriptions spécifiques imposées dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau ou d'une autorisation environnementale unique, tout aménagement ou construction doit justifier d'une capacité de rétention d'un volume de 30 L / m² de

surface imperméabilisée. Les dispositifs d'évacuation seront exclusivement gravitaires, à l'exclusion de toute pompe de relevage. Ces eaux pluviales pourront être réutilisées pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage, ...) sans autorisation particulière et/ou pour la desserte en eau d'appareils sanitaires, devant être conforme avec la réglementation sanitaire, le règlement de distribution, le règlement de distribution d'eau potable et déclarée en Mairie.

- Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures* terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain (sous fourreau sauf gaz).

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront être de préférence clos et couverts.

Règlement de la zone UF

Le zone UF comprend deux secteurs spécifiques :

- UFa, reprenant le périmètre concerné par les dispositions de l'AVAP secteur 2 « faubourgs »
- UFb, reprenant le périmètre concerné par les dispositions de l'AVAP secteur 3 « vallons et coteaux »

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UF comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité ;
- Les dispositions réglementaires de l'AVAP sur la commune de Pithiviers applicables sur le secteur UFa et le secteur UFb.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UF 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées au commerce de gros les centres des congrès et d'exposition,
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante.
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que la surface de vente soit inférieure ou égale à 300m².
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition d'être associées, sur la même unité foncière*, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.
- Les constructions destinées à l'industrie, à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.
- Les constructions destinées aux cuisines dédiées à la vente en ligne, à condition qu'il s'agisse d'une activité accessoire à une activité correspondant à l'une des sous-destinations "artisanat et commerce de détail" ou "restauration".
- Les installations classées* soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées* existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions*, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

- Les affouillements*, exhaussements* de sol, directement nécessaires :
 - o aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
 - o ou à des aménagements paysagers ;
 - o ou à des aménagements de réseaux secs, humides ou encore liés aux énergies renouvelables ;
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée, à condition d'être limité à 3 unités de stationnement et stationné sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments et annexes* où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
		Condition(s) : /	
	Exploitation forestière		X
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Hébergement	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que la surface de vente soit inférieure ou égale à 300m².	
	Restauration	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros		X
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Hôtels	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Cinéma	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	

ZONE UF

	Salles d'art et de spectacle	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Équipements sportifs	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Lieux de culte	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.	
	Entrepôt	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition d'être associées, sur la même unité foncière*, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.	
	Bureau	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition		X
		Condition(s) : /	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition qu'il s'agisse d'une activité accessoire à une activité correspondant à l'une des sous-destinations "artisanat et commerce de détail" ou "restauration"	

Article UF 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Non réglementée.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UF 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol* des constructions

3.1.1 Règle générale

L'emprise au sol ne devra pas excéder 60% de la surface du terrain.

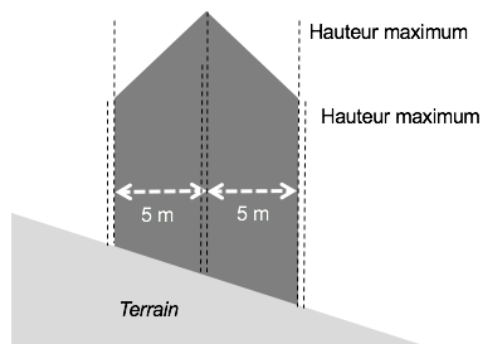
3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, superstructures compris, à l'exception des ouvrages techniques et souches de cheminées.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction à l'égout du toit* ou à l'acrotère* en cas de toit terrasse.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres (à partir de la partie la plus basse de la construction).



3.2.2 Règles générales

- La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées
- Les combles lorsqu'ils sont aménagés sont limités à un niveau.
- La hauteur maximale des extensions* est limitée à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- La hauteur des annexes* ne peut excéder 5,00 mètres. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.
- Les annexes* de moins de 10m² de surface de plancher*, de type abri de jardin* sont limitées à 3,00 mètres de hauteur.

ZONE UF

- Dans les secteurs UFa et UFb, en application des règles de l'AVAP, la surélévation n'est pas autorisée pour les bâtiments repérés par l'AVAP en catégorie 1 & catégorie 2.

3.2.3 Règles particulières

- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions devront être implantées, à l'exception des abris de jardin :
 - o soit à l'alignement* des voies* publiques et privées ouverte à la circulation automobile ;
 - o soit en respectant un retrait* d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement*.
- L'implantation devra privilégier le maintien d'une cohérence visuelle le long de la voie ;
- Les abris de jardins doivent s'implanter à l'arrière de la construction principale par rapport à l'alignement*.

3.3.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension latérale est admise à condition de ne pas réduire le retrait de l'existant et qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Dans le cas d'une implantation des constructions voisines (sur un même coté de voirie), dans une marge inférieure à 5 mètres, une implantation selon un retrait* identique à celle des constructions voisines est autorisée afin de prolonger la continuité visuelle de la rue.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics et aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers.
- Les ouvrages tels les éléments de modénature* et oriels peuvent être édifiés en saillie* au-dessus du domaine public, sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public. Par ailleurs, ces ouvrages ne devront pas dépasser de plus de 0,60 mètre au-dessus du domaine public.

3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies*

- Les règles précédentes doivent s'appliquer à l'ensemble des voies et emprises publiques jouxtant le terrain*.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

- Les règles précédentes doivent s'appliquer à l'ensemble des voies et emprises publiques jouxtant le terrain*.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

3.4.1 Règle générale

- L'implantation par rapport aux limites séparatives* doit se faire :
 - o Soit sur une limite latérale avec un retrait par rapport à l'autre limite latérale ;
 - o Soit en retrait par rapport aux limites séparatives*.

Lorsqu'elles sont implantées en retrait d'une des limites séparatives, les constructions doivent respecter un recul minimal de $D=H/2$, ne pouvant être inférieur à 3 mètres (avec D : la distance par rapport à la limite séparative et H : la hauteur de la construction au faîtage* ou à l'acrotère*).

Ce retrait* est réduit à 1 mètre pour les abris de jardin de moins de 10 m².

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative*, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions au 3.4.1, son extension latérale et sa surélévation sont admises dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait* existant.
- Lorsque la limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une voie* privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite séparative*.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété* est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété* ne sont pas contiguës*, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction et une piscine non couverte doit être au moins égale à 2,50 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les équipements d'intérêt collectif* et services publics ;

- Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions*) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Article UF 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

Dans les secteurs UFa et UFb, l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont régies par le règlement de l'AVAP.

Les dispositions suivantes s'appliquent dans la zone UF, à l'exception du secteur UFa et UFb :

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant*, aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu. Sont interdits tous les matériaux d'imitation pour le bâti existant* ancien.
- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du quartier, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

4.2 Les toitures*

4.2.1 Règles générales

◆ La forme

- Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les débords de toiture en pignon* sont interdits sauf en cas de réhabilitation d'une construction existante comprenant initialement un débord de toiture en pignon.
- Les toitures terrasse sont autorisées pour un maximum de la moitié de la couverture des constructions principales, et pour les bâtiments annexes. Elles seront végétalisées à partir d'une surface de 50m².

♦ L'aspect

- Les matériaux de couverture doivent être choisis en tenant compte du contexte. Une couverture en tuile sans relief ou en ardoise naturelle devra être privilégiée.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

Sont interdits :

- L'emploi de tuiles en béton ou en matériau de synthèse ;
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes* de plus de 10m² de surface de plancher*.
- L'emploi du shingle sur les extensions* et les constructions de plus de 10 m².

4.2.2. *Les ouvertures de toiture*

♦ Lucarnes

- Les lucarnes doivent être axées sur les baies des étages inférieurs, et de proportion plus haute que large.
- Leur largeur doit être inférieure à la largeur des fenêtres.

♦ Châssis de toit

Les châssis de toit doivent observer les règles suivantes :

- pose encastrée dans la couverture sans volets roulants extérieurs ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les baies ou sur les trumeaux des étages inférieurs ;
- modèles de proportion plus haute que large ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies
- disposition en un seul rang, avec les traverses hautes alignées sur une ligne horizontale unique ;
- être placées le plus près possible de la rive basse de la toiture.

♦ Verrières

- En présence d'un grand volume de combles éclairer, l'installation d'une verrière de toit est possible. Ses dimensions doivent être étudiées en proportion du pan de toiture. La pose doit être encastrée dans la couverture et sans volets roulants extérieurs.

4.2.3. *Dispositions particulières*

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail ou autres activités du secteur secondaire et tertiaire il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les couvertures en dôme ou en tunnel sont interdites. Les toitures des vérandas seront exclusivement

constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures* existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4.3 Les façades

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés être recouverts (briques creuses, parpaings, etc) n'est pas autorisée.
- Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans le registre des couleurs pithivériennes (cf. annexe couleurs).
- Les teintes vives, ainsi que le « blanc pur » (RAL 9010) sont interdits.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature* (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.
- Pour les façades réalisées en enduit, l'emploi de baguettes d'angle en plastique ou métal est interdit ; les angles doivent être réalisés de manière traditionnelle.
- Les finitions du bois vernies ou lasurées sont interdites.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits. Pour les murs bahut surmontés d'une grille, un brise-vue formé d'une tôle d'acier accrochée sur la grille est toléré sur une hauteur maximum des 2/3 de celle-ci. Aucun autre matériau n'est autorisé.
- de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus. En cas d'extension, rénovation et annexes*, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.
- Les balcons* sont autorisés à condition que leur profondeur n'excède pas 80 cm.

4.3.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.4 Les éléments techniques

4.4.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Elles seront en zinc naturel (plastique et aluminium exclus).

◆ Les édicules* et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être incorporés dans la construction ou dans un volume assimilé à la construction par son traitement (volume, matériau, etc.).

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures*, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

◆ Les dévoiements* des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules* et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture*

Les souches de cheminées existantes et appareillées (brique ou pierre) doivent être conservées et restaurées.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de ne pas être visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

Les nouvelles cheminées suivront le même aspect : souche de section rectangulaire, en briques ou pierre maçonnées, couronnement en saillie* de trois rangs de briques ou d'une façon de bandeau de pierre.

◆ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture* de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait*possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

◆ Accessoires tels que ventouses des chaudières, sorties de ventilation

Un conduit ventouse ne doit pas déboucher dans une façade l'alignement sur rue. Il doit être intégré soigneusement à l'architecture.

La position de la chaudière à l'intérieur du bâtiment doit être prévue de façon à permettre l'intégration de cet élément technique, que la ventouse soit horizontale (sortie en façade) ou verticale (sortie en toiture).

◆ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faîtage* qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques

doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

A ce titre, il doit être privilégié :

- soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin*, etc....).
- une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnement de la façade ;
- une implantations en bandeaux en crête ou en bas de toiture* (selon les cas) ;
- une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture*.

◆ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les appareils et les éléments associés ne doivent pas être vus depuis l'espace public.

4.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.5 Les clôtures* et les portails

4.5.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès* lorsqu'il est inexistant.
- En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel*.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La couleur des travées sera uniforme. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.
- Les portails et portillons d'accès* seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. La largeur maximale des portails et portillons est fixée à 4 mètres.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement* de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie* publique

4.5.2 En bordure des voies* (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures et portails est limitée à 1,80 mètres (hors poteaux attenants aux portails). Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.
- Les clôtures* seront constituées des éléments suivants, seuls ou combinés :
 - un mur bahut maçonné ne dépassant pas 80 cm de hauteur, en pierre, en brique ou en maçonnerie enduite de mortier de chaux naturelle et de sable de pays, avec couronnement en brique rouge flammée posée sur chant ou en pierre de carrière, surmonté d'une grille en acier ou en ferronnerie et doublé d'une haie ; Les clôtures séparatives doivent intégrer des dispositifs permettant le passage de la petite faune.

ZONE UF

- un mur enduit de mortier de chaux naturelle et de sable de pays avec couronnement dans le cas où l'installation d'une haie ne peut être réalisée (allée circulaire contre la limite séparative par exemple).
-
- soit d'une haie doublée d'un grillage souple ; piles de portail / portillon en maçonnerie enduite ou brique apparente avec couronnement.
- soit d'une clôture ajourée en lisses horizontales ou verticales (tubes d'acier, bois, béton peints).
- Sont interdites les utilisations :
 - de toile tissée ou déroulée ;
 - de plaques pleines entre poteaux.

4.5.3 En limites séparatives*

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement* des voies*, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie* réglementée ci-dessus.
 - Les clôtures seront constituées des éléments suivants, seul ou combinés, à l'exclusion de tout autre dispositif :
 - une haie doublée d'un grillage souple ;
 - un barreaudage en acier peint (avec ou sans tôle peinte, mur bahut), doublé d'une haie ;
 - un mur bahut maçonné ne dépassant pas 80 cm de hauteur, en pierre, en brique ou en maçonnerie enduite de mortier de chaux naturelle et de sable de pays, avec couronnement en brique rouge flammée posée sur chant ou en pierre de carrière, surmonté d'une grille en acier ou en ferronnerie et doublé d'une haie ; Les clôtures séparatives doivent intégrer des dispositifs permettant le passage de la petite faune.
 - un mur enduit de mortier de chaux naturelle et de sable de pays avec couronnement dans le cas où l'installation d'une haie ne peut être réalisée (allée circulaire contre la limite séparative par exemple).
- La clôture peut être doublée par une haie d'une seule essence ou d'une sélection limitée de plusieurs essences, ou de plantes grimpantes, choisies dans la liste des végétaux préconisés en annexe. La hauteur de la haie ne doit pas dépasser la hauteur de la clôture de plus de 1 mètre.
- Les clôtures séparatives doivent intégrer des dispositifs permettant le passage de la petite faune.
 - La clôture peut être doublée par une haie d'une seule essence ou d'une sélection limitée de plusieurs essences, ou de plantes grimpantes, choisies dans la liste des végétaux préconisés en annexe. La hauteur de la haie ne doit pas dépasser la hauteur de la clôture de plus de 1 mètre.

4.5.4 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif* et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article UF 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres*

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Les espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres* des terrains voisins.
- Lorsqu'ils existent, les jardins situés entre la construction et la clôture sur rue doivent comporter de la végétation sur au moins la moitié de leur superficie, tant au sol (surfaces enherbées ou couvre-sols) qu'en élévation (arbustes ou haies).

Par exception pour les équipements publics et les établissements industriels et commerciaux, la végétalisation n'est exigée que sur un minimum de 3m en pleine terre le long de la clôture sur la voie publique (surfaces enherbées, couvre-sols, arbustes et haies en combinaison).

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées* ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation*

- Au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables dont 50% en espaces vert de pleine terre*.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert* de qualité.

*5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès**

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 emplacements doivent être paysagées et plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou une alternance des remplissages gazon et pavé sur stationnement drainant, aux espaces bitumés ou enrobés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000m².
- Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- Les voies* d'accès* et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

5.2.3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. cahier de recommandations architecturales et paysagères).

5.2.4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

Article UF 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Les opérations de réhabilitation, restauration, aménagement et de changement de destination sont soumises aux obligations de réalisation des places de stationnement tels que définit au point 6.1.2 sauf dans le cas suivant :
 - L'opération comprend au final au moins 35% de logements de type T3 ou plus ;
 - Ou que le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent PLU est maintenu.
- Les opérations de changement de destination vers un usage d'habitation peuvent également être exonéré des obligations de réalisation de places de stationnement dans le cas des mêmes conditions exprimées ci-dessus.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture individuelle est de 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long avec des espaces de manœuvre simples et réalistes.
- Il n'est pas autorisé places télécommandées (en enfilade).
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher*, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	1 place de stationnement par logement aidé 1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher* inférieure ou égale à 50 m ² 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher* strictement supérieure à 50 m ²
Bureaux	1 place de stationnement par 60 m ² de surface de plancher* destinée aux bureaux
Artisanat, commerces et activités de services	Pour les constructions dont la surface de vente est strictement supérieure à 120m ² : 1 place de stationnement par 60 m ² de vente. Au-delà, 1 place pour 20m ² supplémentaire. Dans les autres cas : non règlementée
Entrepôt	1 place pour 50 m ² de surface de plancher* affectés à l'activité d'entrepôt.
Industrie	1 place pour 50 m ² de surface de plancher* affectés à l'activité industrielle.

Hébergement hôtelier et autre hébergement touristique	1 place de stationnement par chambre. En sus, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement des véhicules du personnel.
Installations nécessaires aux services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à : - la nature de l'équipement, - son mode de fonctionnement, - sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.), - sa fréquentation et au type d'utilisateurs concernés (personnels, inscrits, licenciés, effectif maximum pouvant être réunis lors de forte fréquentation du bâtiment).

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Les largeurs des accès* sont mentionnées dans l'article 7.1 ci-après.
- Les rampes d'accès au sous-sol ou sur un terrain en surplomb ou en contrebas de la voie publique, ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 15%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues et poussettes

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales ou en cas de production d'un logement supplémentaire dans une construction existante.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas,

	- dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m ² .
Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher*).
Equipements d'intérêt collectif* et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m² de surface de plancher*). Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m² de surface de plancher*). Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UF 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées

7-1 Les accès*

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie* publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher* projetés ou si les accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès* sur la voie* publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès* doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptés à partir de l'alignement* ou de la limite avec la voie* privée en tenant lieu. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains ayant une pente supérieure ou égale à 10%.

7.1.2 Nombres d'accès* autorisés

- Les accès* doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

7.1.3 Les voies* nouvelles

- L'emprise des voies* nouvellement créées doit avoir une largeur de 7 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 4,50 mètres dans les cas suivants :
 - lorsque la voie* nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie* n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes (avant 1945).
- En cas de création d'une ou plusieurs voies* de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UF 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie* publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.
- La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel*. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront gérées dans le périmètre de l'opération : les eaux pluviales issues du ruissellement sur les surfaces imperméabilisées (voiries, circulations, constructions) seront intégralement infiltrées dans l'emprise du secteur (sauf justification avérée en raison d'une nature du sol ne permettant pas une absorption suffisante de l'eau). A défaut de prescriptions spécifiques imposées dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau ou d'une autorisation environnementale unique, tout aménagement ou construction doit justifier d'une capacité de rétention d'un volume de 30 L / m² de

surface imperméabilisée. Les dispositifs d'évacuation seront exclusivement gravitaires, à l'exclusion de toute pompe de relevage. Ces eaux pluviales pourront être réutilisées pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage, ...) sans autorisation particulière et/ou pour la desserte en eau d'appareils sanitaires, devant être conforme avec la réglementation sanitaire, le règlement de distribution, le règlement de distribution d'eau potable et déclarée en Mairie.

- Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures* terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain (sous fourreau sauf pour le gaz).

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront être de préférence clos et couverts.

Règlement de la zone UI

Le zone UI comprend trois secteurs spécifiques :

- Ula, reprenant le périmètre concerné par les dispositions de l'AVAP secteur 2 « faubourgs »
- Ulb, reprenant le périmètre concerné par les dispositions de l'AVAP secteur 3 « vallons et coteaux »
- Ulc, correspondant au secteur privilégié d'implantation de commerces de périphérie.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UI comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions réglementaires de l'AVAP sur la commune de Pithiviers applicables au secteur Ula et au secteur Ulb.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UI 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans la zone UI et le secteur UIa, sont interdits :

- Les constructions à usage d'hébergement,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et d'autres hébergements touristiques,
- Les constructions à usage des salles d'équipements sportifs, des lieux de culte ou autres équipements recevant du public,
- Les piscines enterrées ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante ou à l'administration publique.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée.

Dans le secteur UIb et le secteur UIc, sont interdits :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou d'exploitation forestière,
- Les constructions à usage d'hébergement,
- Les constructions à usage d'autres hébergements touristiques,
- Les piscines enterrées ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante ou à l'administration publique.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée.

En outre, dans le seul secteur UIb, sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UI et ses secteurs, sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements*, exhaussements* de sol, directement nécessaires :
 - o aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
 - o ou à des aménagements paysagers ;

ZONE UI

- ou à des aménagements de réseaux secs, humides ou encore liés aux énergies renouvelables ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les constructions à usage de logement aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'il soit dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements ;
 - que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation économique ;
 - que la surface de plancher* du logement n'excède pas 1/3 de l'entièreté de l'emprise au sol de la construction à vocation économique.
- Les constructions destinées aux cuisines dédiées à la vente en ligne, à condition qu'il s'agisse d'une activité accessoire à une activité correspondant à l'une des sous-destinations "artisanat et commerce de détail" ou "restauration".

En outre dans la zone UI stricte et le seul secteur UIa (hors secteur UIb et UIc), sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse de construction ou installation mutualisée entre plusieurs exploitations et nécessaire au stockage de matériel agricole ou matières premières, de type CUMA ou silo agricole.
- Les constructions à usage d'exploitation forestière à condition qu'il s'agisse d'unité de transformation de type scierie ou de stockage de matériaux.
- Les installations classées* soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées* existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions*, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

En dehors du secteur UIc, les activités d'artisanat et de commerces de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition :

- d'être d'une emprise au sol cumulée par terrain inférieure à 300m² de surface de plancher de vente ;
- et de constituer une activités de commerces d'accompagnement à l'activité artisanale ou industrielle sur le terrain (locaux d'exposition et de vente de marchandises directement produites par l'entreprise installée sur le terrain).

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui sous conditions (UI et UIa)	X (UIb et UIc)
		Condition(s) : à condition qu'il s'agisse de construction ou installation mutualisée entre plusieurs exploitations et nécessaire au stockage de matériel agricole ou matières premières, de type CUMA ou silo agricole.	
	Exploitation forestière	Oui sous conditions (UI et UIa)	X (UIb et UIc)
		Condition(s) : à condition qu'il s'agisse d'unité de transformation de type scierie ou de stockage de matériaux.	

ZONE UI

Habitation	Logement	Oui sous conditions (UI et secteurs)	
		Condition(s) : à conditions (cumulatives) : - Qu'il soit dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permettant des équipements - Que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation économique - Que la surface de plancher du logement n'excède pas 1/3 de l'entièreté de l'emprise au sol de la construction à vocation économique.	
	Hébergement		X (UI et secteurs)
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Oui sans condition (Ulc) / Oui sous conditions (UI, UIa, UIb)	
		Condition(s) : à condition d'être inférieur à 300 m ² de surface de plancher de vente et de constituer une activité de commerces d'accompagnement à l'activité artisanale ou industrielle sur le terrain (locaux d'exposition et de vente de marchandises directement produites par l'entreprise installée sur le terrain)	
	Restauration	Oui sans condition	
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros	Oui sans condition	
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui sans condition (Ulc) / Oui sous conditions (UI, UIa, UIb)	
		Condition(s) : à condition d'être inférieur à 300 m ² de surface de plancher de vente et de constituer une activité de commerces d'accompagnement à l'activité artisanale ou industrielle sur le terrain (locaux d'exposition et de vente de marchandises directement produites par l'entreprise installée sur le terrain)	
	Hôtels	Oui sans condition	
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques		X (UI et secteurs)
		Condition(s) : /	
	Cinéma	Oui sans condition	
		Condition(s) : /	
Équipement d' intérêt collectif* et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Oui sans condition	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Oui sans condition	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui sans condition	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	Oui sans condition	
		Condition(s) : /	
	Équipements sportifs	Oui sans condition (UIb et Ulc)	X (UI et UIa)
		Condition(s) : /	
	Lieux de culte		X (UI et UIa)
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public	Oui sans condition (UIb et Ulc)	X (UI et UIa)
		Condition(s) : /	

ZONE UI

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui sans condition (UI, UIa, UIc)	X (UIb)
		Condition(s) : /	
	Entrepôt	Oui sans condition (UI, UIa, UIc)	X (UIb)
		Condition(s) : /	
	Bureau	Oui sans condition	
		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition	Oui sans condition	
		Condition(s) : /	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Oui sous conditions (UI et secteurs)	
		Condition(s) : à condition qu'il s'agisse d'une activité accessoire à une activité correspondant à l'une des sous-destinations "artisanat et commerce de détail" ou "restauration"	

Article UI 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Non réglementée.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UI 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol* des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol* maximum des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

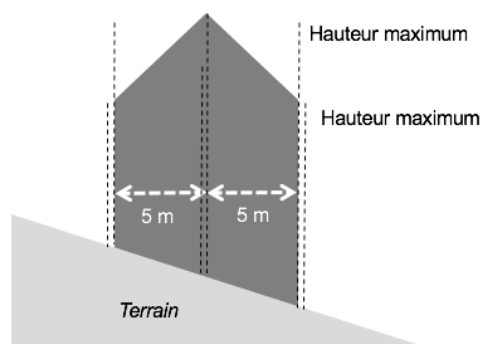
3.1.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, superstructures compris, à l'exception des ouvrages techniques et souches de cheminées.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction au faîtage* ou à l'acrotère* en cas de toit terrasse.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres (à partir de la partie la plus basse de la construction).



3.2.2 Règles générales

Dans la zone UI et le secteur UIa :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.

Dans le secteur UIb :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.

Dans le secteur UIc :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.

3.2.3 Règles particulières

- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Toute construction doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement* des voies* publiques et à la limite séparative* des voies* privées.
- Hors secteur aggloméré, ou site faisant l'objet d'une dérogation, par rapport à la RD 921, la RD 927 et la RD 928, routes classées à grande circulation, un retrait* de 75 mètres de l'axe de la voie*, devra être respecté pour les constructions neuves et les extensions*.

3.3.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait* sont admises.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics et aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers.

*3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies**

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies* qui entoure le terrain d'assiette.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies* qui entoure le terrain d'assiette.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

3.4.1 Règle générale

- Lorsque la limite séparative* correspond à une limite entre la zone UI (ou l'un de ses secteurs) et une zone UI (ou l'un de ses secteurs), les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives*, soit en respectant un retrait* minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives*. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.
- Lorsque la limite séparative* correspond à une limite entre la zone UI (ou l'un de ses secteurs) et un autre type de zone U (urbaine), une zone AU (à urbaniser), une zone A (agricole) ou une zone N (naturelle), les constructions doivent être implantées en respectant un retrait* au moins égal à la hauteur de la construction, par rapport au niveau du terrain naturel* au droit des limites séparatives*, avec un minimum de 5 mètres.

3.4.2 Règles particulières

- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative*, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Si une construction existe en limite séparative* sur le terrain voisin, la nouvelle construction peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite. A défaut les marges d'isolement s'imposent.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions au 3.4.1, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une voie* privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative*.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété* est autorisée.
- Lorsque deux constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës*, elles doivent respecter une marge de retrait* minimale de 5 mètres.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.
- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction et une piscine non couverte doit être au moins égale à 2 mètres.
- La distance minimale entre deux constructions annexes* doit être au moins égale à 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
 - Entre une construction annexe et une piscine ;
 - Pour les équipements d'intérêt collectif* et services publics.

Article UI 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

Dans les secteurs UIa et UIb, l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont régies par le règlement de l'AVAP.

Les dispositions suivantes s'appliquent dans la zone UI et le secteur UIc, à l'exception du secteur UIa et UIb :

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant*, aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.

4.2 Les toitures*

- Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures* terrasses sont autorisées.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les enduits de façades doivent être grattés ou lisses, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).
- Toutes les ouvertures (y compris les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants) doivent être composées entre elles.
- Les teintes vives, ainsi que le « blanc pur » (RAL 9010) sont interdits (à l'exception des utilisations sur les enseignes correspondant à la charte graphique de l'entreprise).

4.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.4 Les éléments techniques

4.4.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

◆ Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

◆ Les édicules* et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être incorporés dans la construction ou dans un volume assimilé à la construction par son traitement (volume, matériau, etc.).

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures*, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

◆ Les dévoiements* des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules* et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture*

Les souches de cheminées existantes et appareillées (brique ou pierre) doivent être conservées et restaurées.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de ne pas être visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

◆ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture* de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait* possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

◆ Accessoires tels que ventouses des chaudières, sorties de ventilation

Un conduit ventouse ne doit pas boucher dans une façade l'alignement sur rue. Il doit être intégré soigneusement à l'architecture.

La position de la chaudière à l'intérieur du bâtiment doit être prévue de façon à permettre l'intégration de cet élément technique, que la ventouse soit horizontale (sortie en façade) ou verticale (sortie en toiture).

♦ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

- Afin de préserver l'aspect du faîtage* qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

A ce titre, il doit être privilégié :

- soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin*, etc...).
 - une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
 - une implantations en bandeaux en crête ou en bas de toiture* (selon les cas) ;
 - une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture*.
- Les constructions et installations de plus de 1000 m² d'emprise au sol doivent ainsi intégrer, au choix, des dispositifs de végétalisation ou de production d'énergies renouvelables. Il y a une liste de ces constructions et installations concernées (création ou extension d'ensembles commerciaux, de magasins de commerce de détail, de drives, nouveaux entrepôts non ouverts au public, nouveaux parcs de stationnement couverts) ;

Les obligations sont à réaliser en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30% de la toiture du bâtiment et des ombrières créés.

- En cas de modification d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, une dérogation à l'obligation présentée ci-dessus est possible si cela vient aggraver un risque, en cas de difficulté technique insurmontable à prix raisonnable (augmentation de plus de 25% du coût des travaux initialement prévus) dûment justifiée ou encore s'il s'agit d'une installation classée pour la protection de l'environnement.

♦ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les appareils et les éléments associés ne doivent pas être vus depuis l'espace public.

4.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.5 Les clôtures* et les portails

4.5.1 Dispositions générales

- Les clôtures* participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures* existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès*.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

4.5.2 En bordure des voies*

En zone UI et secteur UIc (hors secteurs UIa et UIb) :

- La hauteur totale ne doit pas dépasser 2 mètres. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour des raisons de sécurité dûment justifiées.
- La clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre, ou d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un barreaudage ajouré alternant un plein et un vide de même largeur ou d'une lisse. Sinon elle sera constituée d'un grillage rigide sans muret.
- La mise en place d'un festonnage accompagnant les grilles pourra être autorisée à condition que celui-ci présente un traitement qualitatif, qu'il soit placé derrière le barreaudage et de même couleur.
- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives et droits.
- La largeur maximale des portails et portillons est fixée à 5 mètres. Dans le cas d'une clôture d'au moins 25 mètres de long, cette largeur peut être augmentée d'1 mètre.

4.5.3 En limites séparatives*

En zone UI et secteur UIc (hors secteurs UIa et UIb) :

- La clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de grilles, de claustra bois et/ou de haies vives.
- Dans tous les cas, sa hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

4.5.4 Dispositions particulières

- Cas particulier des rues en pente : la clôture située le long d'une voie* en pente devra être conçue de manière à laisser 0,40 m minimum de muret apparent au point le plus défavorable.
- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures* des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif* et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article UI 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres*

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Les espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres* des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées* ou éco-aménageables

- Au moins 10% de la superficie du terrain seront traités en espaces vert de pleine terre*.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert* de qualité.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

5.2.2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 emplacements doivent être paysagées et plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou une alternance des remplissages gazon et pavé sur stationnement drainant, aux espaces bitumés ou enrobés.

5.2.3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. cahier de recommandations architecturales et paysagères).

5.2.4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

5.3 Les plantations et espaces verts* identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

- Les plantations et espaces verts* identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Article UI 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement

6.1.1 Dispositions générales

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination* de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies* publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions* mesurées de la surface de plancher* des constructions existantes à usage d'habitation à usage d'habitation à usage d'habitation si leur affectation reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent règlement, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent règlement est maintenu.

ZONE UI

- En cas de changement de destination*, il est exigé la réalisation de stationnement conformément aux dispositions du 6.1.2.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher*, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.
- Le stationnement des poids lourds devra être gérée sur le terrain de l'entreprise en faisant l'utilisation.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	2 places de stationnement par logement
Bureaux	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de plancher* destinée aux bureaux
Artisanat, commerces et activités de services :	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de plancher*.
Entrepôt	1 place pour 50m ² de surface de plancher* affectés à l'activité d'entrepôt.
Industrie	1 place pour 50m ² de surface de plancher* affectés à l'activité industrielle.
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre. En sus, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement des véhicules du personnel.
Installations nécessaires aux services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à : - la nature de l'équipement, - son mode de fonctionnement, - sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.), - sa fréquentation et au type d'utilisateurs concernés (personnels, inscrits, licenciés, effectif maximum pouvant être réunis lors de forte fréquentation du bâtiment).

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Les largeurs des accès* sont mentionnées dans l'article 7.1 ci-après.
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues et poussettes

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher*).
Equipements d'intérêt collectif* et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m ² de surface de plancher*). Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m ² de surface de plancher*). Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher*.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.

ZONE UI

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UI 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées

7-1 Les accès*

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie* publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher* projetés ou si les accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie* publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès* doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

7.1.2 Nombres d'accès* autorisés

- Les accès* doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

7.1.3 Les voies* nouvelles

- L'emprise des voies* nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 4,50 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie* nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie* n'excède pas 50 mètres de longueur.
- Les voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes (avant 1945).
- En cas de création d'une ou plusieurs voies* de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UI 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie* publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.
- La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel*. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront gérées dans le périmètre de l'opération : les eaux pluviales issues du ruissellement sur les surfaces imperméabilisées (voiries, circulations, constructions) seront intégralement infiltrées dans l'emprise du secteur (sauf justification avérée en raison d'une nature du sol ne permettant pas une absorption suffisante de l'eau). A défaut de prescriptions spécifiques imposées dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau ou d'une autorisation environnementale unique, tout aménagement ou construction doit justifier d'une capacité de rétention d'un volume de 30 L / m² de

surface imperméabilisée. Les dispositifs d'évacuation seront exclusivement gravitaires, à l'exclusion de toute pompe de relevage. Ces eaux pluviales pourront être réutilisées pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage, ...) sans autorisation particulière et/ou pour la desserte en eau d'appareils sanitaires, devant être conforme avec la réglementation sanitaire, le règlement de distribution, le règlement de distribution d'eau potable et déclarée en Mairie.

- Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures* terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain (sous fourreau sauf gaz).

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront être de préférence clos et couverts.

Règlement de la zone UV

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UV comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UV 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées aux commerces et activités de services,
- les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- les constructions à destination de salle d'art et de spectacle, des lieux de culte ou d'équipement sportif,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante.
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, aménagements et installations de faible emprise liés à une aire d'accueil des gens du voyage,
- Les logements de gardiennage liés aux activités autorisées,
- Les installations classées* soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les affouillements*, exhaussements* de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments et annexes* où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
		Condition(s) : /	
	Exploitation forestière		X
		Condition(s) : /	

Habitation	Logement	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition d'être lé à l'aire d'accueil des gens du voyage	
	Hébergement	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition d'être lé à l'aire d'accueil des gens du voyage	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
		Condition(s) /	
	Restauration		
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros		X
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
		Condition(s) : /	
	Hôtels		X
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques		X
		Condition(s) : /	
	Cinéma		X
		Condition(s) : /	
Équipement d' intérêt collectif* et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administration publiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle		X
		Condition(s) : /	
	Équipements sportifs		X
		Condition(s) : /	
	Lieux de culte		X
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
		Condition(s) : /	
	Entrepôt		X
		Condition(s) : /	
	Bureau		X
		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition		X
		Condition(s) : /	

ZONE UV

	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
		Condition(s) : /	

Article UV 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Non réglementée.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UV 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol* des constructions

3.1.1 Règle générale

L'emprise au sol* ne devra pas excéder 40% de la surface du terrain.

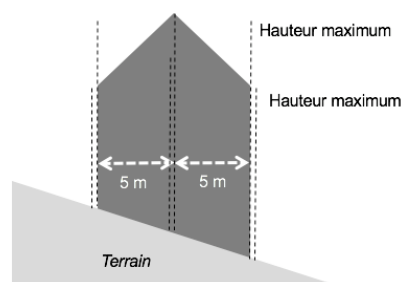
3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, superstructures compris, à l'exception des ouvrages techniques et souches de cheminées.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction au faîtage* ou à l'acrotère* en cas de toit terrasse.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres (à partir de la partie la plus basse de la construction).



3.2.2 Règles générales

- La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus un étage ou combles* aménageables. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.
- Les annexes* de moins de 10m² de surface de plancher*, de type abri de jardin* sont limitées à 3,00 mètres de hauteur.

3.2.3 Règles particulières

- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions et extensions* de bâtiment devront être implantées en respectant un retrait* minimal de 8 mètres des voies* publiques et privées ouverte à la circulation automobile.

3.3.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics et aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers.
- Les dispositions du 3.3.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

*3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies**

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à la rue qui comporte la meilleure unité d'implantation à l'alignement*. La limite par rapport à l'autre voie* sera traitée comme une limite séparative*.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter le gabarit défini par les constructions existantes sur l'une des deux voies*. La limite par rapport à l'autre rue sera traitée comme une limite latérale.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

3.4.1 Règle générale

- L'implantation par rapport aux limites séparatives* doit se faire :
 - o Soit sur une limite avec un retrait* par rapport à l'autre limite ;
 - o Soit en retrait* par rapport aux limites séparatives*.

Lorsqu'elles sont implantées en retrait*d'une des limites séparatives*, les constructions doivent respecter un recul minimal de $D=H/2$, ne pouvant être inférieur à 3 mètres (avec D : la distance par rapport à la limite séparative* et H : la hauteur de la construction au faîtage* ou à l'acrotère*).

Ce retrait* est réduit à 1 mètre pour les abris de jardin de moins de 10 m² de plancher.

La façade implantée en limite séparative* latérale doit être aveugle.

3.4.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative*, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions au 3.4.1, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une voie* privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière*, sans empiètement sur le domaine public.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite séparative*.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété* est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété* ne sont pas contiguës*, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction et une piscine non couverte doit être au moins égale à 2,50 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les équipements d'intérêt collectif* et services publics ;
 - o Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions*) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Article UV 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

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

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant*, aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu. Sont interdits tous les matériaux d'imitation pour le bâti existant* ancien.

4.2 Les toitures*

4.2.1 Règles générales

♦ La forme

- Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures des extensions* et annexes* à l'habitation peuvent être de faible pente, à un seul pan ou en toiture terrasse, à condition de faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

♦ L'aspect

- Une couverture en tuile sans relief ou en ardoise naturelle devra être privilégiée.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes* de plus de 10m² de surface de plancher*.
- L'emploi du shingle sur les extensions* et les constructions de plus de 10 m².

*4.2.2. Les ouvertures de toiture**

- Les ouvertures de toiture ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction*.
- Un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture*. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture*.

4.2.3. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail ou autres activités du secteur secondaire et tertiaire il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures* existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...).
- Les teintes vives, ainsi que le « blanc pur » (RAL 9010) sont interdits.

4.2.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.4 Les éléments techniques

4.4.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

◆ Les édicules* et gaines techniques

Les édicules* techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

◆ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait* possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

♦ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faîtage* qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture* dans le cas où ils sont posés en toiture*.

A ce titre, il doit être privilégié :

- soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture* non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, Abri de jardin*, etc...).
- une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- une implantations en bandeaux en crête ou en bas de toiture* (selon les cas) ;
- une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture*.

♦ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

4.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.5 Les clôtures* et les portails

4.5.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès*.
- En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel*.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La couleur des travées sera uniforme. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.

4.5.2 En bordure des voies* (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures et portails est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.
- Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails limités à une hauteur de 2,20 mètres.

ZONE UV

- Les clôtures seront constituées :
 - o soit d'un mur plein en maçonnerie : à l'exception des matériaux destinés à rester apparents (moellons, pierre de taille, brique, enduit traditionnel), elles seront traitées comme les façades des bâtiments (matière et teinte),
 - o soit d'un mur bahut surmonté ou non d'un élément ajouré (grille, barreaudage, lisses, etc.). La hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,80 mètre,
 - o soit d'un grillage doublé de haie vive.
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plaques pleines entre poteaux ;
 - o de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.
- Les portails et portillons d'accès* seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. La largeur maximale des portails et portillons est fixée à 5 mètres.

4.5.3 En limites séparatives*

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement* des voies*, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie* réglementée ci-dessus.
- Les clôtures*seront constituées :
 - o soit d'un mur plein en maçonnerie : à l'exception des matériaux destinés à rester apparents (moellons, pierre de taille, brique, enduit traditionnel), elles seront traitées comme les façades des bâtiments (matière et teinte),
 - o soit d'un mur bahut surmonté ou non d'un élément ajouré (grille, barreaudage, lisses, etc.). La hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,80 mètre,
 - o soit d'un grillage doublé de haie vive.

4.5.4 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif* et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article UV 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres*

- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Les espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres* des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées* ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation*

- Au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables dont 40% en espaces vert de pleine terre*.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert* de qualité.

*5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès**

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 emplacements doivent être paysagées et plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou une alternance des remplissages gazon et pavé sur stationnement drainant, aux espaces bitumés ou enrobés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m².
- Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- Les voies* d'accès* et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

5.2.3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. cahier de recommandations architecturales et paysagères).

5.2.4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

Article UV 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

Non réglementée.

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Les largeurs des accès* sont mentionnées dans l'article 7.1 ci-après.
- Les rampes d'accès* au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues et poussettes

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales ou en cas de production d'un logement supplémentaire dans une construction existante.
- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UV 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées

7-1 Les accès*

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie* publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher* projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie* publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès* doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptés à partir de l'alignement* ou de la limite avec la voie* privée en tenant lieu.

7.1.2 Nombres d'accès* autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

7.1.3 Les voies* nouvelles

- L'emprise des voies* nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 4,50 mètres dans les cas suivants :
 - lorsque la voie* nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie* n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes (avant 1945).
- En cas de création d'une ou plusieurs voies* de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UV 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie* publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.
- La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel*. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront gérées dans le périmètre de l'opération : les eaux pluviales issues du ruissellement sur les surfaces imperméabilisées (voiries, circulations, constructions) seront intégralement infiltrées dans l'emprise du secteur (sauf justification avérée en raison d'une nature du sol ne permettant pas une absorption suffisante de l'eau). A défaut de prescriptions spécifiques imposées dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau ou d'une autorisation environnementale unique, tout aménagement ou construction doit justifier d'une capacité de rétention d'un volume de 30 L / m² de

surface imperméabilisée. Les dispositifs d'évacuation seront exclusivement gravitaires, à l'exclusion de toute pompe de relevage. Ces eaux pluviales pourront être réutilisées pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage, ...) sans autorisation particulière et/ou pour la desserte en eau d'appareils sanitaires, devant être conforme avec la réglementation sanitaire, le règlement de distribution, le règlement de distribution d'eau potable et déclarée en Mairie.

- Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures* terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain (sous fourreau sauf gaz).

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront être de préférence clos et couverts.

Règlement de la zone 1AU

La zone 1AU correspond au site de développement de l'enveloppe urbaine de Pithiviers par la réalisation d'une opération à dominante résidentielle.

La zone comprend deux sites :

- Secteur 1AU correspondant au site de Caquereau,
- Secteur 1AUa correspondant au site de Croix Falaise.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone 1AU et 1AUa comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AU 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées au commerce de gros et les centres des congrès et d'exposition,
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante.
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :
 - o dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
 - o et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble*.

En complément de la disposition précédente :

- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - o qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
 - o que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition d'être associées, sur la même unité foncière*, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.
- Les constructions destinées à l'industrie, à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.
- Les constructions destinées aux cuisines dédiées à la vente en ligne, à condition qu'il s'agisse d'une activité accessoire à une activité correspondant à l'une des sous-destinations "artisanat et commerce de détail" ou "restauration".

ZONE 1AU

- Les installations classées* soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées* existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions*, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les affouillements*, exhaussements* de sol, directement nécessaires :
 - o aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
 - o ou à des aménagements paysagers ;
 - o ou à des aménagements de réseaux secs, humides ou encore liés aux énergies renouvelables ;
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière* ou dans les bâtiments et annexes* où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
		Condition(s) : /	
	Exploitation forestière		X
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Hébergement	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.	
	Restauration	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros		X
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Hôtels	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques		X
		Condition(s) : /	

ZONE 1AU

	Cinéma	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Équipement d' intérêt collectif* s et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Équipements sportifs	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Lieux de culte	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.	
	Entrepôt	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition d'être associées, sur la même unité foncière*, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.	
	Bureau	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition		X
		Condition(s) : /	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition qu'il s'agisse d'une activité accessoire à une activité correspondant à l'une des sous-destinations "artisanat et commerce de détail" ou "restauration"	

Article 1AU 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Non réglementée.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol* des constructions

3.1.1 Règle générale

L'emprise au sol* ne devra pas excéder 60% de la surface du terrain.

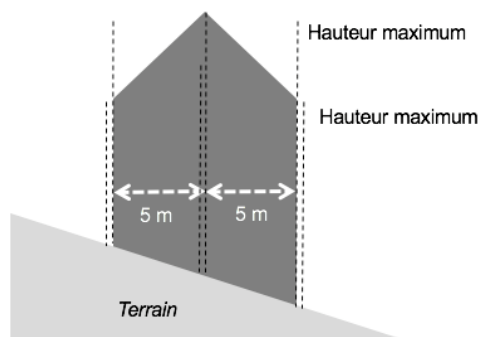
3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, superstructures compris, à l'exception des ouvrages techniques et souches de cheminées.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction au faîtage* ou à l'acrotère* en cas de toit terrasse.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres (à partir de la partie la plus basse de la construction).



3.2.2 Règles générales

- La hauteur maximale des extensions* et annexes* à l'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- Les annexes* de moins de 10m² de surface de plancher*, de type abri de jardin* sont limitées à 3,00 mètres de hauteur.
- Dans la zone 1AU, hors secteur 1AUa, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus un étage plus des combles* aménageables (ou du rez-de-chaussée plus deux étages en cas de toiture* terrasse). Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.
- Dans le seul secteur 1AUa, la hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus deux étage plus des combles* aménageables (ou du rez-de-chaussée plus deux étages en cas de toiture* terrasse). Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.

3.2.3 Règles particulières

- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative* une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée sur le document graphique, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions et extensions* de bâtiment devront être implantées en respectant un retraits* minimal de 5 mètres des voies* publiques et privées ouverte à la circulation automobile.
- Hors secteur aggloméré, ou site faisant l'objet d'une dérogation, par rapport à la RD2152, la RD 921, la RD 927 et la RD 928, routes classées à grande circulation, un retraits* de 75 mètres de l'axe de la voie*, devra être respecté pour les constructions neuves et les extensions*.

3.3.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Dans le cas d'une implantation des constructions voisines (sur un même coté de voirie), dans une marge inférieure à 5 mètres, une implantation selon un retraits* identique à celle des construction voisines est autorisée afin de prolonger la continuité visuelle de la rue.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics et aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers.
- Les dispositions du 3.3.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

*3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies**

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à la rue qui comporte la meilleure unité d'implantation à l'alignement*. La limite par rapport à l'autre voie* sera traitée comme une limite séparative*.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter le gabarit défini par les constructions existantes sur l'une des deux voies*. La limite par rapport à l'autre rue sera traitée comme une limite latérale.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

3.4.1 Règle générale

- Dans une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement*, l'implantation par rapport aux limites séparatives* doit se faire :
 - o Soit sur une limite avec un retrait par rapport à l'autre limite ;
 - o Soit en retrait par rapport aux limites séparatives*.

Lorsqu'elles sont implantées en retrait*d'une des limites séparatives*, les constructions doivent respecter un recul minimal de $D=H/2$, ne pouvant être inférieur à 3 mètres (avec D : la distance par rapport à la limite séparative* et H : la hauteur de la construction au faîtage* ou à l'acrotère*). Ce retrait* est réduit à 1 mètre pour les abris de jardin de moins de 10 m².

La façade implantée en limite séparative* latérale doit être aveugle.

- Au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement*, les constructions s'implantent :
 - o Soit en retrait*par rapport aux limites séparatives*, en respectant au minimum $D=H/2$ sauf s'il est fait application d'une des dispositions figurant au 3.4.2.
 - o Soit sur une limite séparative* latérale à condition que la façade implantée en limite séparative* latérale soit aveugle et :
 - d'être d'une hauteur inférieure ou égale à 4,50 mètres dans une bande de 3 mètres minimum ;
 - ou de s'adosser à une construction mitoyenne déjà implantée en limite séparative* sans en dépasser le gabarit ni la hauteur.

3.4.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative*, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions au 3.4.1, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une voie* privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière*, sans empiètement sur le domaine public.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite séparative*.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété* est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété* ne sont pas contiguës*, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction et une piscine non couverte doit être au moins égale à 2,50 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - Pour les équipements d'intérêt collectif* et services publics ;
 - Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions*) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants ;
 - Entre une construction annexe et une piscine.

Article 1AU 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant*, aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu. Sont interdits tous les matériaux d'imitation pour le bâti existant* ancien.
- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du quartier, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

4.2 Les toitures*

4.2.1 Règles générales

♦ La forme

- Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les débords de toiture en pignon* sont interdits sauf en cas de réhabilitation d'une construction existante comprenant initialement un débord de toiture en pignon.
- En cas de toiture à pans, la pente doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, d'au moins 35°. Toutefois, elle pourra être :
 - o pour les constructions contiguës* à un immeuble existant, de même pente que la toiture* de cet immeuble ;
 - o supérieure à 10° pour les vérandas ;
 - o supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 4,50 mètres, ou d'une largeur supérieure à 12 mètres.
- Des pentes plus faibles, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent*, appentis, carport, abri de jardin*, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
- Les toitures des extensions* et annexes* à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture* terrasse, à condition de faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

♦ L'aspect

- Une couverture en tuile sans relief ou en ardoise naturelle devra être privilégiée.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes* de plus de 10m2 de surface de plancher*.
- L'emploi du shingle sur les extensions* et les constructions de plus de 10 m².

*4.2.2. Les ouvertures de toiture**

- Les ouvertures de toiture ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction*.
- Un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

4.2.3. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail ou autres activités du secteur secondaire et tertiaire il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les teintes vives, ainsi que le « blanc pur » (RAL 9010) sont interdits.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature* (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus. En cas d'extension, rénovation et annexes*, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.

4.3.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.4 Les éléments techniques

4.4.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

◆ Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

◆ Les édicules* et gaines techniques

Les édicules* techniques en toiture* tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures* où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture* ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures*, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

◆ Les dévoiements* des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures*, les édicules* et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture*

Les souches de cheminées existantes et appareillées (brique ou pierre) doivent être conservées et restaurées.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de ne pas être visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

Les nouvelles cheminées suivront le même aspect : souche de section rectangulaire, en briques ou pierre maçonnées, couronnement en saillie* de trois rangs de briques ou d'une façon de bandeau de pierre.

◆ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture* de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait* possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

◆ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faitage* qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques

doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture* dans le cas où ils sont posés en toiture*.

A ce titre, il doit être privilégié :

- soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture* non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, Abri de jardin*, etc...).
- une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- une implantations en bandeaux en crête ou en bas de toiture* (selon les cas) ;
- une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture*.

◆ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

4.4.2 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.5 Les clôtures* et les portails

4.5.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
- En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel*.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La couleur des travées sera uniforme. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.

4.5.2 En bordure des voies* (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures et portails est limitée à 2 mètres (hors poteaux attenants aux portails). Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie.
 - soit d'un mur bahut (limité à une hauteur de 1/3 de la clôture) maçonné en pierre, en brique ou en maçonnerie enduite, avec un couronnement, surmonté d'une partie ajourée en acier, en ferronnerie ou en bois peint, avec portail et/ou portillon assorti.
 - soit d'une clôture ajourée en lisses horizontales ou verticales (tubes d'acier, bois, béton peints).
 - soit d'un grillage doublé d'une haie.
- Sont interdites les utilisations :

ZONE 1AU

- de toile tissée ou déroulée ;
- de plaques pleines entre poteaux ;
- de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.
- Les portails et portillons d'accès* seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. La largeur maximale des portails et portillons est fixée à 4 mètres.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement* de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie* publique

4.5.3 En limites séparatives*

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement* des voies*, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie* réglementée ci-dessus.
- Les clôtures seront constituées :
 - une haie doublée d'un grillage souple ;
 - un barreaudage en acier peint (avec ou sans tôle peinte, mur bahut), doublé d'une haie ;
 - un mur enduit avec couronnement dans le cas où l'installation d'une haie ne peut être réalisée (allée circulaire contre la limite séparative par exemple).

4.5.4 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures* des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif* et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article 1AU 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres*

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Les espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres* des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées* ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres* de toute construction en élévation

- Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables dont 50% en espaces vert de pleine terre*.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert* de qualité.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès*

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 emplacements doivent être paysagées et plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou une alternance des remplissages gazon et pavé sur stationnement drainant, aux espaces bitumés ou enrobés.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000m².
- Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- Les voies* d'accès* et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

5.2.3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. cahier de recommandations architecturales et paysagères).

5.2.4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

Article 1AU 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination* de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies* publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions* mesurées de la surface de plancher* des constructions existantes à usage d'habitation si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLU, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent PLU est maintenu.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement de plus de deux véhicules est de 25m² par véhicule, y compris les accès*.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher*, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	1 place de stationnement par logement aidé 1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher* inférieure ou égale à 70 m² 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher* comprise entre 70 et 140 m² 3 places de stationnement par logement d'une surface de plancher* strictement supérieure à 140 m²
Bureaux	1 place de stationnement par 60 m ² de surface de plancher* destinée aux bureaux
Artisanat, commerces et activités de services	1 place de stationnement par 60 m ² de vente. Au-delà, 1 place pour 20m ² supplémentaire.
Entrepôt	1 place pour 50 m ² de surface de plancher* affectés à l'activité d'entrepôt.
Industrie	1 place pour 50 m ² de surface de plancher* affectés à l'activité industrielle.
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre. En sus, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement des véhicules du personnel.
Installations nécessaires aux services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à : - la nature de l'équipement, - son mode de fonctionnement, - sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.), - sa fréquentation et au type d'utilisateurs concernés (personnels, inscrits, licenciés, effectif maximum pouvant être réunis lors de forte fréquentation du bâtiment).

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Les largeurs des accès* sont mentionnées dans l'article 7.1 ci-après.
- Les rampes d'accès au sous-sol ou sur un terrain en surplomb ou en contrebas de la voie publique, ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 15%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité

de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

6.3 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues et poussettes

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales ou en cas de production d'un logement supplémentaire dans une construction existante.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher*).
Equipements d'intérêt collectif* et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m ² de surface de plancher*).
	Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m ² de surface de plancher*).
	Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher*.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article 1AU 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées

7-1 Les accès*

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie* publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher* projetés ou si les accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès* sur la voie* publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès* doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptés à partir de l'alignement* ou de la limite avec la voie* privée en tenant lieu. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains ayant une pente supérieure ou égale à 10%.

7.1.2 Nombres d'accès* autorisés

- Les accès* doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

7.1.3 Les voies* nouvelles

- L'emprise des voies* nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 4,50 mètres dans les cas suivants :
 - lorsque la voie* nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie* n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes (avant 1945).
- En cas de création d'une ou plusieurs voies* de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 1AU 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie* publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.
- La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel*. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales pourra se faire via un branchement direct sur le réseau pluvial enterré ou en surface.
- Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures* terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain (sous fourreau sauf pour le gaz).

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront être de préférence clos et couverts.

Règlement de la zone 1AUi

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUi comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUi 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'hébergement et autres hébergements touristiques,
- Les constructions à usage des salles d'équipements sportifs, de lieux de culte ou autres équipements recevant du publique,
- Les piscines enterrées ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante ou à l'administration publique.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :
 - o dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
 - o et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble*.

En complément de la disposition précédente :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse de construction ou installation mutualisée entre plusieurs exploitations et nécessaire au stockage de matériel agricole ou matières premières, de type CUMA ou silo agricole dont l'exercice de l'activité se devra d'être compatible en termes de nuisances avec la potentielle proximité d'habitation.
- Les constructions à usage d'exploitation forestière à condition qu'il s'agisse d'unité de transformation de type scierie ou de stockage de matériaux.
- Les constructions destinées aux cuisines dédiées à la vente en ligne, à condition qu'il s'agisse d'une activité accessoire à une activité correspondant à l'une des sous-destinations "artisanat et commerce de détail" ou "restauration".
- Les installations classées* soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

ZONE 1AUi

- Pour les installations classées* existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions*, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les affouillements*, exhaussements* de sol, directement nécessaires :
 - o aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
 - o ou à des aménagements paysagers ;
 - o ou à des aménagements de réseaux secs, humides ou encore liés aux énergies renouvelables ;
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les constructions à usage de logement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'il soit dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements ;
 - o que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation économique ;
 - o que la surface de plancher* du logement n'excède pas 1/3 de l'entièreté de l'emprise au sol de la construction à vocation économique ;

Tableau de synthèse :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui sous conditions	
		Condition(s) : qu'il s'agisse de construction ou installation mutualisée entre plusieurs exploitations et nécessaire au stockage de matériel agricole ou matières premières, de type CUMA ou silo agricole.	
	Exploitation forestière	Oui sous conditions	
		Condition(s) : qu'il s'agisse d'unité de transformation de type scierie ou de stockage de matériaux.	
Habitation	Logement	Oui sous conditions	
		Condition(s) : le logement doit être dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements, inséré dans le volume de la construction à vocation d'équipement, et d'une surface de plancher* du logement n'excédant pas 1/3 de l'entièreté de l'emprise au sol de la construction à vocation économique.	
	Hébergement		X
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Restauration	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Hôtels	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	

ZONE 1AUi

	Autres hébergements touristiques		X
		Condition(s) : /	
	Cinéma	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
Équipement d' intérêt collectif* s et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administration publiques	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Équipements sportifs		X
		Condition(s) : /	
	Lieux de culte		X
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public		X
		Condition(s) : /	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Entrepôt	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Bureau	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition	Oui sans conditions	
		Condition(s) : /	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition qu'il s'agisse d'une activité accessoire à une activité correspondant à l'une des sous-destinations "artisanat et commerce de détail" ou "restauration"	

Article 1AUi 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Non réglementée.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUi 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol* des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol* maximum des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

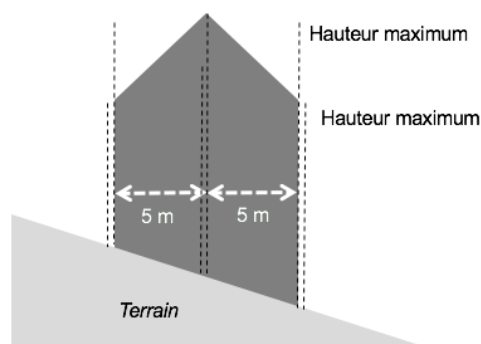
3.1.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, superstructures compris, à l'exception des ouvrages techniques et souches de cheminées.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction au faîtage* ou à l'acrotère* en cas de toit terrasse.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres (à partir de la partie la plus basse de la construction).



3.2.2 Règles générales

- La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées, silo ou cuves industrielles.

3.2.3 Règles particulières

- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3-2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Toute construction doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement* des voies* publiques et à la limite séparative* des voies* privées.
- Hors secteur aggloméré, ou site faisant l'objet d'une dérogation, par rapport à la RD2152, la RD 921, la RD 927 et la RD 928, routes classées à grande circulation, un retrait* de 75 mètres de l'axe de la voie*, devra être respecté pour les constructions neuves et les extensions*.

3.3.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait* sont admises.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics et aux locaux destinés au stockage des déchets ménagers.

*3.3.3. Pour les terrains situés entre deux voies**

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies* qui entoure le terrain d'assiette.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies* qui entoure le terrain d'assiette.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

3.4.1 Règle générale

- Lorsque la limite séparative* correspond à une limite entre dans la zone 1AU_i ou avec la zone UI (ou l'un de ses secteurs), les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives*, soit en respectant un retrait* minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives*. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.
- Lorsque la limite séparative* correspond à une limite entre la zone 1AU_i et un autre type de zone U (urbaine), une zone AU (à urbaniser), une zone A (agricole) ou une zone N (naturelle), les constructions doivent être implantées en respectant un retrait* au moins égal à la hauteur de la construction, par rapport au niveau du terrain naturel* au droit des limites séparatives*, avec un minimum de 5 mètres.

3.4.2 Règles particulières

- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative*, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Si une construction existe en limite séparative* sur le terrain voisin, la nouvelle construction peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite. A défaut les marges d'isolement s'imposent.

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions au 3.4.1, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une voie* privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative*.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété* est autorisée.
- Lorsque deux constructions implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës*, elles doivent respecter une marge de retrait* minimale de 5 mètres.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.
- La distance minimale entre deux constructions annexes* doit être au moins égale à 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
 - Pour les équipements d'intérêt collectif* et services publics.

Article 1AU*i* 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne

fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant*, aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.

4.2 Les toitures*

- Les combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures* terrasses sont autorisées.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les enduits de façades doivent être grattés ou lisses, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).
- Toutes les ouvertures (y compris les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants) doivent être composées entre elles.
- Les teintes vives, ainsi que le « blanc pur » (RAL 9010) sont interdits.

4.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.4 Les éléments techniques

4.4.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

◆ Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

◆ Les dévoiements* des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures, les édicules* et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture*

Les souches de cheminées existantes et appareillées (brique ou pierre) doivent être conservées et restaurées.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de ne pas être visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

◆ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture* de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait* possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

◆ Accessoires tels que ventouses des chaudières, sorties de ventilation

Un conduit ventouse ne doit pas boucher dans une façade l'alignement sur rue. Il doit être intégré soigneusement à l'architecture.

La position de la chaudière à l'intérieur du bâtiment doit être prévue de façon à permettre l'intégration de cet élément technique, que la ventouse soit horizontale (sortie en façade) ou verticale (sortie en toiture).

◆ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Sur les toitures à pans, afin de préserver l'aspect du faîtage* qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Lorsque les panneaux solaires ou photovoltaïques sont implantés sur une toiture* terrasse et dissimulé par un acrotère*, leur installation n'est pas règlementée.

Lorsque le parti pris du projet le justifie, une implantation des panneaux solaires ou photovoltaïques en façade est autorisée à condition d'être intégré comme élément participant à l'ordonnance de la façade.

En cas de construction d'équipements de type ombrière pour le stationnement, l'implantation de panneaux solaires devra être privilégiée.

◆ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés de manière à ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

4.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.5 Les clôtures* et les portails

4.5.1 Dispositions générales

- Les clôtures* participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures* existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès*.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

*4.5.2 En bordure des voies**

- La hauteur totale ne doit pas dépasser 2 mètres. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour des raisons de sécurité dûment justifiées.
- La clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre, ou d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un barreaudage ajouré alternant un plein et un vide de même largeur ou d'une lisse. Sinon elle sera constituée d'un grillage rigide sans muret.
- La mise en place d'un festonnage accompagnant les grilles pourra être autorisée à condition que celui-ci présente un traitement qualitatif, qu'il soit placé derrière le barreaudage et de même couleur.
- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives et droits.
- La largeur maximale des portails et portillons est fixée à 5 mètres. Dans le cas d'une clôture d'au moins 25 mètres de long, cette largeur peut être augmentée d'1 mètre.

*4.5.3 En limites séparatives**

- La clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de grilles, de claustra bois et/ou de haies vives.
- Dans tous les cas, sa hauteur n'excèdera pas 2 mètres ; Toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement* des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie* réglementée ci-dessus.

4.5.4 Dispositions particulières

- Cas particulier des rues en pente : la clôture située le long d'une voie* en pente devra être conçue de manière à laisser 0,40 m minimum de muret apparent au point le plus défavorable.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures* des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif* et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article 1AUi 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres*

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

ZONE 1AUi

- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Les espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres* des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées* ou éco-aménageables

- Au moins 10% de la superficie du terrain seront traités en espaces vert de pleine terre*.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert* de qualité.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

5.2.1 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 emplacements doivent être paysagées et plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou une alternance des remplissages gazon et pavé sur stationnement drainant, aux espaces bitumés ou enrobés.

5.2.2 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. cahier de recommandations architecturales et paysagères).

5.2.3 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

5.3 Les plantations et espaces verts* identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

- Les plantations et espaces verts* identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Article 1AUi 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement

6.1.1 Dispositions générales

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination* de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies* publiques le stationnement des véhicules

correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.

- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions* mesurées de la surface de plancher* des constructions existantes à usage d'habitation si leur affectation reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent règlement, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent règlement est maintenu.
- En cas de changement de destination*, il est exigé la réalisation de stationnement conformément aux dispositions du 6.1.2.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher*, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1.2. Exigences minimales de stationnement

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	2 places de stationnement par logement
Bureaux	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de plancher* destinée aux bureaux
Artisanat, commerces et activités de services :	1 place de stationnement par 30 m ² de surface de plancher*.
Entrepôt	1 place pour 50m ² de surface de plancher* affectés à l'activité d'entrepôt.
Industrie	1 place pour 50m ² de surface de plancher* affectés à l'activité industrielle.
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre. En sus, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement des véhicules du personnel.
Installations nécessaires aux services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à : - la nature de l'équipement, - son mode de fonctionnement,

	- sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.), - sa fréquentation et au type d'utilisateurs concernés (personnels, inscrits, licenciés, effectif maximum pouvant être réunis lors de forte fréquentation du bâtiment).
--	--

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Les largeurs des accès* sont mentionnées dans l'article 7.1 ci-après.
- Les rampes d'accès* au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m² de surface de plancher*).
Equipements d'intérêt collectif* et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 50 m² de surface de plancher*). Entrepôt : Pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un

	minimum de 1,5 m² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 100 m² de surface de plancher*). Bureau : L'espace de stationnement doit correspondre à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*.
--	---

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article 1AUi 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées

7-1 Les accès*

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie* publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher* projetés ou si les accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès* sur la voie* publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès* doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

7.1.2 Nombres d'accès* autorisés

- Les accès* doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

7.1.3 Les voies* nouvelles

- L'emprise des voies* nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 4,50 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie* nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie* n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes (avant 1945).
- En cas de création d'une ou plusieurs voies* de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 1AU_i 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie* publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.
- La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel*. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront gérées dans le périmètre de l'opération : les eaux pluviales issues du ruissellement sur les surfaces imperméabilisées (voiries, circulations, constructions) seront intégralement infiltrées dans l'emprise du secteur (sauf justification avérée en raison d'une nature du sol ne permettant pas une absorption suffisante de l'eau). A défaut de prescriptions spécifiques imposées dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau ou d'une autorisation environnementale unique, tout aménagement ou construction doit justifier d'une capacité de rétention d'un volume de 30 L / m² de

surface imperméabilisée. Les dispositifs d'évacuation seront exclusivement gravitaires, à l'exclusion de toute pompe de relevage. Ces eaux pluviales pourront être réutilisées pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage, ...) sans autorisation particulière et/ou pour la desserte en eau d'appareils sanitaires, devant être conforme avec la réglementation sanitaire, le règlement de distribution, le règlement de distribution d'eau potable et déclarée en Mairie.

- Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures* terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain (sous fourreau sauf gaz).

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront être de préférence clos et couverts.

Règlement de la zone 2AU

Certains secteurs d'urbanisation ont été ciblé pour un développement à plus long terme du territoire. Ces sites, classés en 2AU sur le zonage du PLU devront faire l'objet d'une modification du présent document pour permettre leur ouverture à l'urbanisation. C'est lors de cette modification que sera présentée une réglementation relative à l'aménagement du secteur en question. Ainsi, les zones 2AU du PLU ne font pas l'objet d'un règlement.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 2AU 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits tout aménagement ou construction non autorisés par le point 1.2 suivant.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements*, exhaussements* de sol, directement nécessaires :
 - à des aménagements paysagers ;
 - ou à des aménagements de réseaux secs, humides ou encore liés aux énergies renouvelables ;
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Article 2AU 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Non réglementée.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2AU 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol* des constructions

Non règlementée.

3.2 Hauteur maximale des constructions

Non règlementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

Non règlementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non règlementée.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementée.

Article 2AU 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Les toitures*

Non règlementée.

4.2 Les façades

Non règlementée.

4.3 Les clôtures* et les portails

Non règlementée.

Article 2AU 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres*

Non règlementée.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées* ou éco-aménageables

Non règlementée.

Article 2AU 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

Non règlementée.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article 2AU 7 : Desserte par les voies publiques ou privées*

7-1 Les accès*

Non règlementée.

Article 2AU 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

Non règlementée.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Non règlementée.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

Non règlementée.

Règlement de la zone A

Les dispositions règlementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2 sont interdits.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont admises, dans l'ensemble de la zone A sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopérations d'utilisation de matériel agricole (CUMA) à condition que soit privilégié un regroupement des constructions à proximité des sièges d'exploitation et des hameaux existants et / ou que l'implantation n'obstrue pas une perspective lointaine sur une éléments du patrimoine remarquable.
- les activités constituant le prolongement de l'activité agricole en place (les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles de l'exploitation).
- Les affouillements* et exhaussements* de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité agricole,
 - o qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation agricole,
 - o et qu'elles soient localisées sur le site d'exploitation à moins de 50 mètres d'un bâtiment agricole,
 - o et qu'elles présentent une emprise au sol* inférieure à 150 m².
- Les constructions destinées aux cuisinées dédiées à la vente en ligne à condition que cette sous-destination soit affectée à un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme ou un bâtiment rattaché à un siège d'exploitation agricole en activité.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et les aménagements nécessaires à l'accès* et au stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces

ZONE A

naturels, à condition qu'ils soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'exploitation agricole.

- La surélévation des habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite des hauteurs réglementées au paragraphe 3.2 et que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- L'extension latérale des constructions à destination d'habitation existantes aux conditions cumulatives suivantes :
 - o que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
 - o que la hauteur de l'extension doit être d'une hauteur inférieure ou égale à la hauteur de la construction d'habitation existante,
 - o que l'extension latérale soit limitée à 30m² de l'emprise au sol* de la construction principale à la date d'approbation du PLU pour les habitations d'une emprise au sol* inférieure à 100 m² et limitée à 30% maximum de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU pour les habitations d'une emprise au sol* supérieure à 100 m².
- Les annexes* aux constructions à destination d'habitation existantes aux conditions cumulées suivantes :
 - o d'avoir une emprise au sol* cumulée de 40m² maximum (la taille des piscines non couvertes n'est pas réglementée) ;
 - o dans une limite de 2 annexes* par unité foncière*, hors piscine non couverte ;
 - o de présenter une hauteur inférieure à 4,00 mètres ;
 - o d'être implantées à moins de 25 mètres de la construction d'habitation existante ;
- Le changement de destination* des constructions existantes à condition :
 - o qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme,
 - o et qu'il ne compromette la qualité des sites et des paysages,
 - o et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif* et services publics, activités artisanales liées à l'industrie, bureau,
 - o et que les constructions faisant l'objet du changement de destination* soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès* carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

Tableau de synthèse (pour les nouvelles constructions) :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition que soit privilégié un regroupement des constructions à proximité des sièges d'exploitation et des hameaux existants et/ou que l'implantation n'obstrue pas une perspective lointaine sur un élément du patrimoine remarquable.	
	Exploitation forestière		X
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à conditions (cumulatives) :	

ZONE A

		- Qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité agricole ; - Qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation agricole ; - Et qu'elles soient localisées sur le site d'exploitation à moins de 50 mètres d'un bâtiment agricole ; - Et qu'elles présentes une emprise au sol inférieure à 150 m².	
	Hébergement		X
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
		Condition(s) :	
	Restauration		X
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros		X
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
		Condition(s) :	
	Hôtels		X
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques		X
		Condition(s) : /	
	Cinéma		X
		Condition(s) : /	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition qu'ils soient compatibles avec la proximité de constructions dédiées à l'exploitation agricole.	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle		X
		Condition(s) : /	
	Équipements sportifs		X
		Condition(s) : /	
	Lieux de culte		X
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public		X
		Condition(s) : /	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
		Condition(s) : /	
	Entrepôt		X
		Condition(s) : /	
	Bureau		X
		Condition(s) : /	

ZONE A

	Centre des congrès et d'exposition		X
		Condition(s) : /	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Oui sous conditions	
		Condition(s) : à condition que cette sous-destination soit affectée à un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme ou un bâtiment rattaché à un siège d'exploitation agricole en activité.	

Article A 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 3 : Volumétrie et implantation des constructions

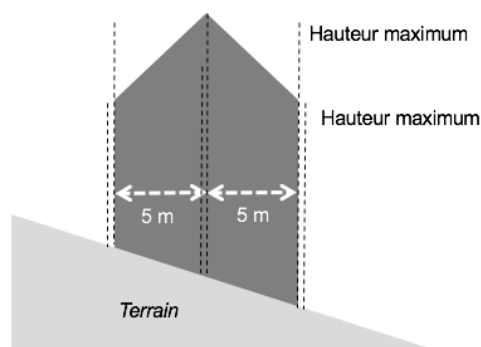
3.1 L'emprise au sol* des constructions

Non réglementée.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, superstructures compris, à l'exception des ouvrages techniques et souches de cheminées.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction au faîtage* ou à l'acrotère* en cas de toit terrasse.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres (à partir de la partie la plus basse de la construction).



3.2.2 Règles générales

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, par rapport au sol naturel* avant travaux, est fixée à 9 mètres. Le nombre maximal de niveaux autorisés est fixé à un rez-de-chaussée, plus un étage, plus des combles* aménageables.
- Les combles lorsqu'ils sont aménagés sont limités à un niveau.
- La hauteur des extensions* à l'habitation est limitée à la hauteur de l'habitation à laquelle elles se rattachent.
- La hauteur des annexes* ne peut excéder 5,00 mètres. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.
- Les annexes* de moins de 10m² de surface de plancher*, de type abri de jardin* sont limitées à 3,00 mètres de hauteur.

3.2.3 Règles particulières

- Les dispositions figurant au 3.2.2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- L'implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques devra respecter un retrait* minimal de 5 mètres.
- Hors secteur aggloméré, ou site faisant l'objet d'une dérogation, par rapport à la RD2152, la RD 921, la RD 927 et la RD 928, routes classées à grande circulation, un retrait* de 75 mètres de l'axe de la voie*, devra être respecté pour les constructions neuves et les extensions*.

3.3.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions au 3.4.1, sa surélévation dans le prolongement de l'existant ou sans diminution du retrait* est admise.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

3.4.1 Règle générale

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* devra se faire à l'alignement* ou en respectant un retrait* minimal de 2 mètres. Ce retrait* minimal est porté à 3 mètres lorsque la limite séparative* borde une zone urbaine (« U ») ou (« AU »).

3.4.3 Règles particulières

- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative*, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions au 3.4.1, sa surélévation dans le prolongement de l'existant ou sans diminution du retrait* est admise.
- Lorsque la limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une voie* privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière*, sans empiètement sur le domaine public.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite séparative*.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

3.5.1 Règle générale

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété* est autorisée.

ZONE A

- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété* ne sont pas contiguës*, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues*.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.
- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction et une piscine non couverte doit être au moins égale à 2 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 5 mètres de la façade en vis-à-vis ;
 - o Pour les équipements d'intérêt collectif* et services publics.

Article A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant*, aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu. Sont interdits tous les matériaux d'imitation pour le bâti existant* ancien.
- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du lieu, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

4.2 Les toitures*

4.2.1 Règles générales

♦ La forme

- Les combles* et toitures* doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les débords de toiture* en pignon* sont interdits sauf en cas de réhabilitation d'une construction existante comprenant initialement un débord de toiture* en pignon.
- En cas de toiture* à pans, la pente doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, d'au moins 35°. Toutefois, elle pourra être :
 - o pour les constructions contiguës* à un immeuble existant, de même pente que la toiture* de cet immeuble ;
 - o supérieure à 10° pour les vérandas ;
 - o supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 4,50 mètres, ou d'une largeur supérieure à 12 mètres.
- Des pentes plus faibles, sont autorisées pour certaines parties de toitures* telles qu'auvent*, appentis, carport, abri de jardin*, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
- Les toitures* des extensions* et annexes* à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture* terrasse, à condition de faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

♦ L'aspect

- Une couverture en tuile sans relief ou en ardoise naturelle devra être privilégiée.
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes* de plus de 10m² de surface de plancher*.
- L'emploi du shingle sur les extensions* et les constructions de plus de 10 m².

*4.2.2. Les ouvertures de toiture**

- Les ouvertures de toiture* ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction.
- Un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastré dans le même plan que la toiture.

4.2.3. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations à destination d'exploitation agricole.

ZONE A

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les couvertures en dôme ou en tunnel sont interdites. Les toitures* des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparentes ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures* pourront être édifiées dans le prolongement des toitures* existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les teintes vives, ainsi que le « blanc pur » (RAL 9010) sont interdits.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature* (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus. En cas d'extension, rénovation et annexes*, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.
- Les balcons* sont autorisés à condition que leur profondeur n'excède pas 60 cm.

4.3.3 Règles particulières

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations à destination d'exploitation agricole. Toutefois, afin de diminuer l'impact visuel que peuvent apporter des constructions agricoles, il est recommandé :

- l'utilisation de différents matériaux en façade selon l'usage du bâtiment et sa hauteur ;
- de qualifier les éléments porteurs tels que les poteaux visibles de l'extérieur et qui peuvent animer la façade. Il en est de même pour les descentes d'eau pluviale pouvant participer à la qualité architecturale du bâtiment ;
- l'utilisation de couleurs sombres pour le bardage métallique ou l'utilisation de bardage bois. En cas d'utilisation d'enduits, la teinte devra être en harmonie avec les constructions existantes afin de garantir une perception d'unité sur le site d'exploitation.

4.4 Les éléments techniques

4.4.1 Règles générales

◆ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

◆ Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

◆ Les édicules* et gaines techniques

Les édicules* techniques en toiture* tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures* où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture* ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures*, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

◆ Les dévoiements* des conduits de cheminée

Pour toutes les toitures*, les édicules* et ouvrages techniques seules les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture*

Les souches de cheminées existantes et appareillées (brique ou pierre) doivent être conservées et restaurées.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de ne pas être visible dans le paysage.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

Les nouvelles cheminées suivront le même aspect : souche de section rectangulaire, en briques ou pierre maçonnées, couronnement en saillie* de trois rangs de briques ou d'une façon de bandeau de pierre.

♦ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture* de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait* possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

♦ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Afin de préserver l'aspect du faîtage* qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture* dans le cas où ils sont posés en toiture*.

A ce titre, il doit être privilégié :

- soit une implantation au sol, soit sur un versant de toiture* non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, Abri de jardin*, etc...).
- une pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- une implantations en bandeaux en crête ou en bas de toiture* (selon les cas) ;
- une pose avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture*.

Pour les constructions agricoles l'implantation des panneaux solaires ou photovoltaïques doit être groupée, et de préférence de manière longitudinale afin de couvrir la partie haute ou la partie basse du pan de toiture. Une implantation sur la quasi intégralité du pan de toiture est possible. La couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, y compris les supports, cadres et fixations.

♦ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

4.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif* et services publics.

4.5 Les clôtures* et les portails

4.5.1 Dispositions générales

- Les clôtures* participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures* existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès*.
- En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel*.

ZONE A

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.
- La couleur des travées sera uniforme. L'utilisation de plus de deux couleurs est interdite.
- En outre, pour les constructions anciennes (avant 1945) :
 - o Les murs maçonnés sur toute leur hauteur ne présenteront pas de poteaux visibles en partie courante.
 - o Les portails et portillons devront être flanqués de poteaux maçonnés ou structurants (bois, métal).
 - o Ils seront de formes simples, droits, à lames verticales non jointives. Tout portail ou portillon composé d'une partie inférieure et d'une partie supérieure, devra aligner la limite entre les deux parties sur une ligne de modénature* de la maçonnerie qui le flanque (poteau ou pilier).

4.5.2 En bordure des voies* (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures* et portails est limitée à 2 mètres (hors poteaux attenants aux portails). Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.
- Les clôtures* seront constituées :
 - o soit d'un mur plein en maçonnerie : à l'exception des matériaux destinés à rester apparents (moellons, pierre de taille, brique, enduit traditionnel), elles seront traitées comme les façades des bâtiments (matière et teinte),
 - o soit d'un mur bahut surmonté d'un élément ajouré ou pas (grille, barreaudage, lisses). Le grillage, de quelque nature que ce soit, est interdit. Le mur bahut doit être édifié en pierres ou en matériaux enduit à l'exception des matériaux destinés à rester apparents (moellons, pierre de taille, brique, enduit traditionnel), et rappeler les façades des bâtiments (matière et teinte). La hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,80 mètre ;
 - o soit d'un grillage doublé de haie vive.
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plaques pleines entre poteaux ;
 - o de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.
- Les portails et portillons d'accès* seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. La largeur maximale des portails et portillons est fixée à 5 mètres.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait* de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement* de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie* publique

4.5.3 En limites séparatives*

- La hauteur maximale des clôtures* est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement* des voies*, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie* réglementée ci-dessus.
- Les clôtures* seront constituées :
 - o soit d'un mur plein en maçonnerie : à l'exception des matériaux destinés à rester apparents (moellons, pierre de taille, brique, enduit traditionnel), elles seront traitées comme les façades des bâtiments (matière et teinte),

ZONE A

- soit d'un mur bahut surmonté d'un élément ajouré ou pas (grille, barreaudage, lisses, etc.). La hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,80 mètre,
- soit d'un grillage doublé de haie vive.

4.5.4 Dispositions particulières

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures* des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif* et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article A 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. cahier de recommandations architecturales et paysagères).

Article A 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement

6.1.1 Dispositions générales

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination* de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies* publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions* mesurées de la surface de plancher* des constructions existantes à usage d'habitation si leur affectation reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent règlement, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent règlement est maintenu.
- En cas de changement de destination*, il est exigé la réalisation de stationnement conformément aux dispositions du 6.1.2.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher*, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	2 places de stationnement par logement
Installations nécessaires aux services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à : - la nature de l'équipement, - son mode de fonctionnement, - sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.), - sa fréquentation et au type d'utilisateurs concernés (personnels, inscrits, licenciés, effectif maximum pouvant être réunis lors de forte fréquentation du bâtiment).

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Les largeurs des accès* sont mentionnées dans l'article 7.1 ci-après.
- Les rampes d'accès* au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².

ZONE A

Equipements collectif* et publics	d'intérêt services	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.
---	-----------------------	--

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article A 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées

7-1 Les accès*

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie* publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher* projetés ou si les accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès* sur la voie* publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès* doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptés à partir de l'alignement* ou de la limite avec la voie* privée en tenant lieu. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains ayant une pente supérieure ou égale à 10%.

7.1.2 Nombres d'accès* autorisés

- Les accès* doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

7.1.3 Les voies* nouvelles

- L'emprise des voies* nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 4,50 mètres dans les cas suivants :
 - lorsque la voie* nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie* n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes (avant 1945).
- En cas de création d'une ou plusieurs voies* de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article A 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie* publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.
- La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel*. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront gérées dans le périmètre de l'opération : les eaux pluviales issues du ruissellement sur les surfaces imperméabilisées (voiries, circulations, constructions) seront intégralement infiltrées dans l'emprise du secteur (sauf justification avérée en raison d'une nature du sol ne permettant pas une absorption suffisante de l'eau). A défaut de prescriptions spécifiques imposées dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau ou d'une autorisation environnementale unique, tout aménagement ou construction doit justifier d'une capacité de rétention d'un volume de 30 L / m² de

surface imperméabilisée. Les dispositifs d'évacuation seront exclusivement gravitaires, à l'exclusion de toute pompe de relevage. Ces eaux pluviales pourront être réutilisées pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage, ...) sans autorisation particulière et/ou pour la desserte en eau d'appareils sanitaires, devant être conforme avec la réglementation sanitaire, le règlement de distribution, le règlement de distribution d'eau potable et déclarée en Mairie.

- Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures* terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Lorsque la desserte est réalisée en souterrain, le raccordement en souterrain est imposé.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront être de préférence clos et couverts.

Règlement de la zone N

Des sous-secteurs ont été délimités dans la zone N afin de prendre en compte l'existant. Ces Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont :

- les secteurs Ne (destiné à l'accueil d'équipements public ou socio-éducatif).
- les secteurs Nj (correspondant aux jardins partagés existants ou en projet).
- les secteurs Ni (correspondant à l'emprise des sites de loisirs et/ou touristique).

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques ;
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions réglementaires de l'AVAP sur la commune de Pithiviers applicables l'ensemble de la zone et ses secteurs.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2 sont interdits.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs

Sont admises sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Les affouillements* et exhaussements* de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et les aménagements nécessaires à l'accès* et au stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition qu'ils soient intégrés dans l'environnement.
- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la faune et de la flore, ou liées aux cheminements piétonniers perméables, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - o que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et leur qualité paysagère ;
 - o que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - o qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- La surélévation des habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite des hauteurs réglementées au paragraphe 3.2 et que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- L'extension latérale des constructions à destination d'habitation existantes aux conditions cumulatives suivantes :
 - o que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,

ZONE N

- que la hauteur de l'extension doit être d'une hauteur inférieure ou égale à la hauteur de la construction d'habitation existante,
- que l'extension latérale soit limitée à 30m² de l'emprise au sol* de la construction principale à la date d'approbation du PLU pour les habitations d'une emprise au sol* inférieure à 100 m² et limitée à 30% maximum de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU pour les habitations d'une emprise au sol* supérieure à 100 m².
- Les annexes* aux constructions à destination d'habitation existantes aux conditions cumulées suivantes :
 - d'avoir une emprise au sol* cumulée de 40m² maximum (la taille des piscines non couvertes n'est pas réglementée) ;
 - dans une limite de 2 annexes* par unité foncière*, hors piscine non couverte ;
 - de présenter une hauteur inférieure à 4,00 mètres ;
 - d'être implantées à moins de 25 mètres de la construction d'habitation existante ;
- Le changement de destination* des constructions existantes à condition :
 - qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme,
 - et qu'il ne compromette la qualité des sites et des paysages,
 - et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif* et services publics, activités artisanales liées à l'industrie, bureau,
 - et que les constructions faisant l'objet du changement de destination* soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès* carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

1.2.2 Dans les secteurs Ne

En plus des destinations autorisées dans la zone N sont autorisés sous conditions de respecter la réglementation visant à la préservation et à la gestion de l'CEuf (article 2.8.2 du titre 1) ainsi que de prendre en considération les crues potentielles du cours d'eau :

- les constructions et installations à usage de d'activité agricole
- les constructions et installations à usage de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
- les constructions et installations à usage de locaux techniques et industriels des administrations publiques
- les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration
- l'extension des constructions existantes sous réserve d'être affectée à une destination autorisée dans le secteur.

1.2.3 Dans les secteurs Nj

- En plus des destinations autorisées dans la zone N sont autorisés les installations de type abri de jardin* léger (démontable) liées aux activités de jardinage et maraîchage sous les conditions suivantes :
 - Pour les terrains de moins de 500m² sont autorisés les abris de jardins et les serres de moins de 1,80m :
 - Limité à 1 abri de jardin ;

ZONE N

- D'une emprise au sol minimum de 5m² et limité à 2% du terrain ;
- D'une hauteur limitée à 3m au faitage.
- Pour les terrains de plus de 500m² sont autorisés les abris de jardins et les serres de moins de 1,80m dont l'emprise au sol cumulée est limitée à 2% de la surface du terrain dans la limite de 20m² (sauf pour les terrains appartenant à une collectivité locale dont la limite d'emprise au sol est de 2% du terrain).
- D'une hauteur limitée à 3m au faitage

1.2.4 Dans les secteurs NI

- En plus des destinations autorisées dans la zone N sont autorisées sous conditions d'être liées et complémentaires à une activité existante sur le site, les constructions à destination de :
 - Restauration,
 - Autres hébergements touristiques à condition d'être une offre d'hôtellerie de plein air existante,
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques,
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques,
 - Équipements sportifs,
 - Autres équipements recevant du public,
 - Entrepôt.
- Les constructions destinées aux cuisines dédiées à la vente en ligne, à condition qu'il s'agisse d'une activité accessoire à une activité correspondant à l'une des sous-destinations "artisanat et commerce de détail" ou "restauration".

Tableau de synthèse (pour les nouvelles constructions) :

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Oui sous conditions (Ne)	X (N, Nj et NI)
		Condition(s) : à condition de respecter la réglementation visant à la préservation et à la gestion de l'Œuf ainsi que de prendre en considération les crues potentielles du cours d'eau	
	Exploitation forestière	Oui sans conditions (N et secteurs)	
		Condition(s) : /	
Habitation	Logement		
		Condition(s) : /	
	Hébergement		X
		Condition(s) : /	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Oui sous condition (NI)	X (N, Ne, Nj)
		Condition(s) : à condition d'être liées et complémentaires à une activité existante sur le site	
	Restauration	Oui sous condition (NI)	X (N, Ne, Nj)
		Condition(s) : à condition d'être liées et complémentaires à une activité existante sur le site	
	Commerce de gros		X
		Condition(s) : /	

ZONE N

	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui sous condition (NI)	X (N, Ne, Nj)
		Condition(s) : à condition d'être liées et complémentaires à une activité existante sur le site	
	Hôtels		X
		Condition(s) : /	
	Autres hébergements touristiques	Oui sous condition (NI)	X (N, Ne, Nj)
		Condition(s) : à condition d'être liées et complémentaires à une activité existante sur le site et d'être une offre d'hôtellerie de plein air existante.	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Oui sous conditions (Ne et NI)	X (N, Nj)
		Condition(s) : - Ne : à condition de respecter la réglementation visant à la préservation et à la gestion de l'Œuf ainsi que de prendre en considération les crues potentielles du cours d'eau - NI : à condition d'être liées et complémentaires à une activité existante sur le site	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Oui sous conditions (N et secteurs)	
		Condition(s) : - N et secteurs : à condition qu'ils soient intégrés dans l'environnement - Ne : à condition de respecter la réglementation visant à la préservation et à la gestion de l'Œuf ainsi que de prendre en considération les crues potentielles du cours d'eau - NI : à condition d'être liées et complémentaires à une activité existante sur le site	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle		X
		Condition(s) : /	
	Équipements sportifs	Oui sous condition (NI)	X (N, Ne, Nj)
		Condition(s) : à condition d'être liées et complémentaires à une activité existante sur le site	
	Lieux de culte		X
		Condition(s) : /	
	Autres équipements recevant du public	Oui sous condition (NI)	X (N, Ne, Nj)
		Condition(s) : à condition d'être liées et complémentaires à une activité existante sur le site	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
		Condition(s) : /	
	Entrepôt	Oui sous condition (NI)	X (N, Ne, Nj)
		Condition(s) : à condition d'être liées et complémentaires à une activité existante sur le site	
	Bureau		X
		Condition(s) : /	
	Centre des congrès et d'exposition		X
		Condition(s) : /	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Oui sous conditions (NI)	
		Condition(s) : à condition qu'il s'agisse d'une activité accessoire à une activité correspondant à l'une des sous-destinations "artisanat et commerce de détail" ou "restauration"	

Article N 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non règlementé

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol* des constructions

3.1.1 Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

- Ne : l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 80% de la surface du secteur.
- Nj : l'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 10m² de surface de plancher* par abri de jardin* dans la limite de 40m² par parcelle.
- NI : l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 30% de la surface du secteur.

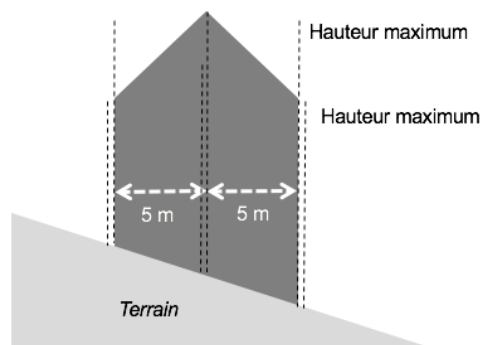
3.1.2 Dispositions particulières

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux dispositions de l'article.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Définition

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel* existant avant travaux jusqu'au point le plus haut, superstructures compris, à l'exception des ouvrages techniques et souches de cheminées.
- Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction au faîtage* ou à l'acrotère* en cas de toit terrasse.
- Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée par palier de 5 mètres (à partir de la partie la plus basse de la construction).



3.2.2 Règles générales à la zone N, hors secteur Nj

- La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel* avant travaux est fixée à 9 mètres. Le nombre maximal de niveaux autorisés est fixé à un rez-de-chaussée, plus un étage, plus combles* aménageables. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.
- Les combles lorsqu'ils sont aménagés sont limités à un niveau.
- La hauteur maximale des extensions* est limitée à la hauteur de l'habitation, à laquelle elles se rattachent.

ZONE N

- La hauteur des annexes* ne peut excéder 5,00 mètres. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.
- Les annexes* de moins de 10m² de surface de plancher*, de type abri de jardin* sont limitées à 3,00 mètres de hauteur.
- En cas de surélévation, se reporter au règlement de l'AVAP.

3.2.3 Règles du secteur Nj

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel* avant travaux est fixée à 3,00 mètres.

3.2.4 Règles particulières

- Les dispositions figurant au 3.2.2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- L'implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques devra se faire à l'alignement* ou en respectant un retrait* minimal de 3,00 mètres.
- Hors secteur aggloméré, ou site faisant l'objet d'une dérogation, par rapport à la RD2152, la RD 921, la RD 927 et la RD 928, routes classées à grande circulation, un retrait* de 75 mètres de l'axe de la voie*, devra être respecté pour les constructions neuves et les extensions*.

3.3.2 Règles particulières

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions au 3.4.1, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

3.4.1 Règle générale

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* devra se faire à l'alignement* ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres. Ce retrait minimal est porté à 3 mètres lorsque la limite séparative* borde une zone urbaine (« U ») ou (« AU »).

3.4.3 Règles particulières

- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative*, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions au 3.4.1, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

- Lorsque la limite séparative* correspond à la limite d'emprise d'une voie* privée ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 3.3.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière*, sans empiètement sur le domaine public.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite séparative*.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

3.5.1 Règle générale

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété* est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété* ne sont pas contiguës*, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues*.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.
- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction et une piscine non couverte doit être au moins égale à 2 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 5 mètres de la façade en vis-à-vis ;
 - o Pour les équipements d'intérêt collectif* et services publics.

Article N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- L'ensemble des dispositions réglementaires relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont régies par le règlement de l'AVAP.

Article N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

ZONE N

- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. annexe).

Article N 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement

6.1.1 Dispositions générales

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination* de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies* publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions* mesurées de la surface de plancher* des constructions existantes à usage d'habitation si leur affectation reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent règlement, et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent règlement est maintenu.
- En cas de changement de destination*, il est exigé la réalisation de stationnement conformément aux dispositions du 6.1.2.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher*, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1.3 Exigences minimales de stationnement

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Destination des constructions	Nombre de place imposé
Habitation	2 places de stationnement par logement
Bureaux	1 place de stationnement par 60 m ² de surface de plancher* destinée aux bureaux

Artisanat, commerces et activités de services :	1 place de stationnement par 60 m ² de surface de plancher*.
Entrepôt	1 place pour 60m ² de surface de plancher* affectés à l'activité d'entrepôt.
Industrie	1 place pour 60m ² de surface de placher affectés à l'activité industrielle.
Hébergement hôtelier et autres hébergement touristiques	1 place de stationnement par chambre. En sus, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement des véhicules du personnel.
Installations nécessaires aux services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à : - la nature de l'équipement, - son mode de fonctionnement, - sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.), - sa fréquentation et au type d'utilisateurs concernés (personnels, inscrits, licenciés, effectif maximum pouvant être réunis lors de forte fréquentation du bâtiment).

6.2 Normes techniques

6.2.1 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Les largeurs des accès* sont mentionnées dans l'article 7.1 ci-après.
- Les rampes d'accès* au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².

ZONE N

Commerce et activité de service	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher*, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 1,5 m ² par place (avec comme base de calcul 1 emploi par 65 m ² de surface de plancher*).
Equipements d'intérêt collectif* et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article N 7 : Desserte par les voies* publiques ou privées

7-1 Les accès*

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie* publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès* sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher* projetés ou si les accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès* sur la voie* publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès* doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.
- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptés à partir de l'alignement* ou de la limite avec la voie* privée en tenant lieu. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains ayant une pente supérieure ou égale à 10%.

7.1.2 Nombres d'accès* autorisés

- Les accès* doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

7.1.3 Les voies* nouvelles

- L'emprise des voies* nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 4,50 mètres dans les cas suivants :
 - lorsque la voie* nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie* n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes (avant 1945).
- En cas de création d'une ou plusieurs voies* de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article N 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

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

8.2 Assainissement

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie* publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.
- La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel*. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront gérées dans le périmètre de l'opération : les eaux pluviales issues du ruissellement sur les surfaces imperméabilisées (voiries, circulations, constructions) seront intégralement infiltrées dans l'emprise du secteur (sauf justification avérée en raison d'une nature du sol ne permettant pas une absorption suffisante de l'eau). A défaut de prescriptions spécifiques imposées dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau ou d'une autorisation environnementale unique, tout aménagement ou construction doit justifier d'une capacité de rétention d'un volume de 30 L / m² de

surface imperméabilisée. Les dispositifs d'évacuation seront exclusivement gravitaires, à l'exclusion de toute pompe de relevage. Ces eaux pluviales pourront être réutilisées pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage, ...) sans autorisation particulière et/ou pour la desserte en eau d'appareils sanitaires, devant être conforme avec la réglementation sanitaire, le règlement de distribution, le règlement de distribution d'eau potable et déclarée en Mairie.

- Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures* terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Lorsque la desserte est réalisée en souterrain, le raccordement en souterrain est imposé.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement. Ces espaces devront être de préférence clos et couverts.

Titre 3 - Annexes

Ce chapitre mentionne les éléments de calcul, et les définitions permettant d'appliquer les différentes règles du présent règlement.

Elle comporte également des précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

1 – Glossaire

Abri de jardin :

Sont considérés comme abris de jardin, les constructions légères de moins de 10 m² de surface de plancher* et de moins de 3 mètres de hauteur.

Accès :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie* qui le dessert.

Acrotère :

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture* ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Affouillements de sol :

Action visant à modifier la hauteur du sol naturel* par le déplacement ou le creusement de terres. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement :

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriété*s riveraines. Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété* privée et celle déterminée par un plan général d'alignement (voie publique) ;
- la limite d'emprise de la voie* (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la réalisation d'une voie* ou d'un élargissement.

Aménagement d'ensemble :

Il est prévu que l'urbanisation des zones AU doit se faire sous forme "d'opération d'ensemble" ce qui nécessite que l'aménageur ou des aménagements présentent un plan d'aménagement comportant notamment les voiries à créer et les secteurs constructibles et ceci dans le respect des principes posés par les "Orientations d'Aménagement" qui peut être réalisé en plusieurs tranches.

Annexes :

Sont considérés comme annexes (hors abris de jardin) les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, garages, ateliers non professionnels, etc.) lorsque la construction ne dispose pas de lien fonctionnel direct (porte) avec la construction principale. Dans le cas contraire, il s'agit d'une extension.

Une annexe est de taille moindre que la construction principale.

Arbre de haute tige :

Un arbre de haute tige est, dans le cadre de ce règlement :

- tout résineux qui a un diamètre de tronc d'au moins 0,30 m à une hauteur de 1,50 m
- tout feuillu qui a un diamètre d'au moins 0,40 m à 1,50 m du sol

ANNEXES

Auvent :

Petit toit en surplomb*, en saillie* sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Balcon :

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Bâti existant :

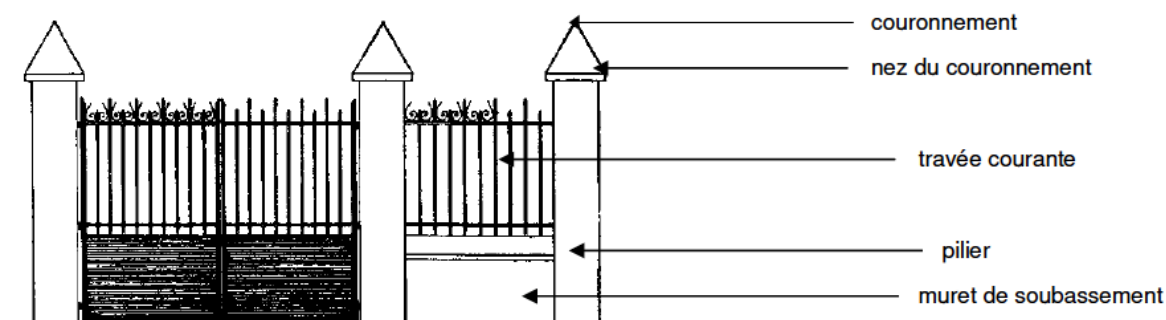
Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut entrer dans cette définition.

Changement de destination :

Il consiste à affecter un bâtiment existant à une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés.

Clôture :

Une clôture sert à enclore deux propriété*s privées ou une propriété* privée et le domaine public.



Combles :

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte.

Contiguë :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë*).

Construction d'intérêt collectif :

Il s'agit de constructions publiques (scolaire, social, sanitaire, médico-social, sportif, culturel, ...) ainsi que de constructions privées de même nature.

Coupes et abattages d'arbres :

Les opérations concernées sont : l'exploitation forestière, des coupes ponctuelles (intervention paysagère, protection incendie, suppression de sujet malades ou dangereux). En aucun cas la coupe doit avoir pour

ANNEXES

conséquence de supprimer immédiatement ou à terme, la vocation forestière, sinon il s'agit d'un défrichement qui relève d'une autre réglementation.

Débord de toiture :

Partie de la toiture* d'un bâtiment qui dépasse d'un nu de la façade.

Desserte d'un terrain :

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès* à une voie*) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

Destination des bâtiments (art. R.123-9 14°) du Code de l'Urbanisme :

- Le Code de l'Urbanisme définit 8 catégories de destination pour les constructions.
- Il s'agit de : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière et la fonction d'entrepôt.
- En outre, le Code de l'Urbanisme identifie les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Les locaux destinés à l'activité des professions libérales sont rattachés à la catégorie « bureaux ».

Toutefois, dans le cadre d'une activité libérale, d'une superficie inférieure ou égale à 60m², installée dans un logement, elle est considérée comme partie intégrante du logement et non comme bureau.

En application de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, au titre du présent règlement, une construction entre dans la catégorie d'hébergement hôtelier quand elle respecte au moins l'une des deux conditions suivantes :

- Le caractère temporaire de l'hébergement
- L'existence de services destinés aux occupants (restauration, ménage, etc...)

Dévoisement :

Déviation, ou portion oblique d'un conduit de fumée ou d'une descente de gouttière par rapport à la verticale.

Édicules :

Petits locaux techniques qui émergent des toitures. Exemple : les machineries d'ascenseurs.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol* des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments à l'exception des débords de toitures*, balcons*, marquises, auvent* n'excédant pas un débord d'un mètre. Dans le cas d'un débord supérieur à 1 m, seuls les éléments excédants le débord de 1m sont comptabilisés dans l'emprise au sol* (exemple : dans le cas d'un balcon en débord de 2,2 m, 1,2 m sont à comptabiliser dans l'emprise au sol*). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes*) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, etc.

Encadrements de baie :

Désigne toute bordure saillante, moulurée peinte ou sculptée autour d'une baie mais aussi d'un panneau, d'une porte, d'une ouverture.

Espaces libres :

Au sens du présent règlement, les espaces libres* constituent les parties de terrain libres de toute construction en élévation c'est à dire ou il n'existe pas de constructions ou parties de construction situées au-dessus du terrain naturel* existant avant la réalisation du projet.

Espaces non imperméabilisés :

Les surfaces non imperméabilisées* sont des espaces qui répondent aux caractéristiques cumulatives suivantes :

- Espaces libres* de toute construction ;
- Espaces bénéficiant d'un traitement de surface qui permet une infiltration des eaux pluviales.

Espace vert :

Les surfaces en espaces verts comprennent les cheminements piétons, surfaces de circulation et aires de stationnement, non imperméabilisées* (pavés drainants, stabilisés, sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc...), les aires de jeux, les espaces verts de pleine terre*, les espaces verts* sur dalles.

En revanche, elles ne comprennent pas les aires de stationnement imperméabilisées, les cheminements piétons et les surfaces de circulation automobiles, imperméabilisés.

Espace vert de pleine terre :

Espaces libres* non bâtis ni en surface ni en sous-sol, à l'exception des installations nécessaires aux réseaux d'électricité, de téléphone, d'internet, d'eau potable, d'eaux usées ou pluviales (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclues des espaces de pleine terre*) permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Exhaussement de sol :

Action visant à modifier la hauteur du sol naturel* par le déplacement ou le remblaiement de terres. Le remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Extension d'une construction :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante (à la date d'approbation du PLU ou non) présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Elle ne doit pas représenter plus de 50% de la surface de plancher* de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade d'une construction :

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment situé à côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture* inclinés suivant des pentes opposées.

Gabarit :

Ensemble des règlements concernant les limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée, par rapport à la voie* publique : limite de hauteur, reculement des bâtiments, saillies des balcons*, corniches, avancées de toitures*, etc.

Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée du terrain naturel* au faîtage au droit de celui-ci.

Hauteur à l'égout du toit :

Hauteur mesurée du terrain naturel* à la gouttière en tout point de celle-ci.

Pour les toitures* plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère*) sur les limites extérieures par rapport au terrain naturel.

Installations classées :

Équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'État en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées* soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées* soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Limites séparatives du terrain :

Limites mitoyennes avec une autre propriété*.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie* ou une emprise publique

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie* ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété* publique ou privée.

Exemples : les limites latérales figurent en gras

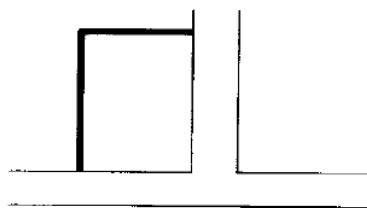


Fig 1

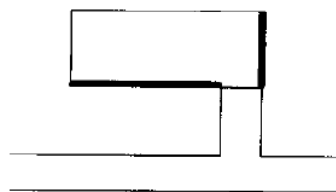


Fig 2

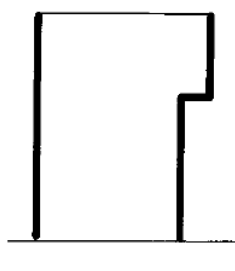


Fig 3

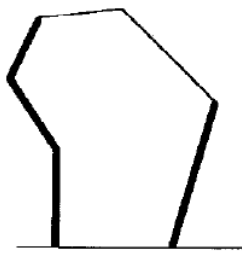


Fig 4

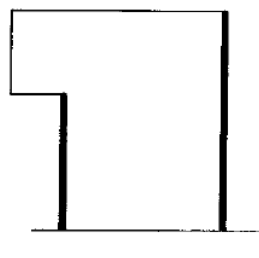


Fig 5

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie* est impropre à recevoir une construction (accès*, largeur de façade insuffisante, marge de recul, ...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie* (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7)

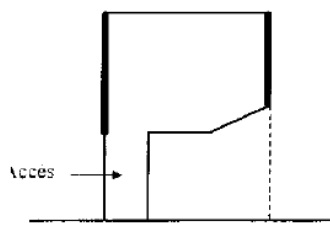


Fig 6

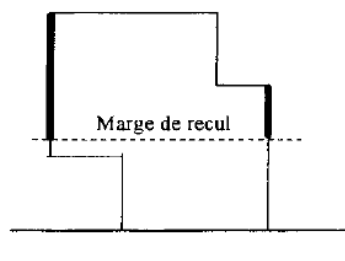


Fig 7

- les limites de fond de terrain

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie* ou une emprise publique.

Local accessoire :

Le local accessoire* est un local ou immeuble de type du type hangars, cave, logement pour le personnel, etc. indispensable à l'exploitation du fonds du local principal. Le local accessoire doit appartenir au même propriétaire que le local principal dans lequel le fonds est exploité ou être loué en vue d'une utilisation conjointe avec le local principal.

Lotissement :

Constitue un lotissement* l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété* ou en jouissance, qu'elle résulte de mutation à titre

ANNEXES

gratuit ou onéreux, de partage ou location d'une ou plusieurs propriété*s foncières en vue de l'implantation de bâtiments. La création d'un lotissement* est subordonnée à une autorisation préalable.

Loggia :

Balcon couvert dont le fond est en retrait* par rapport au nu de la façade.

Modénature :

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Pignon :

Un pignon* est une façade qui présente une partie de mur élevée entre les rampants de la toiture* jusqu'au faîtage*.

Propriété :

Une propriété* est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'unité foncière* (voir ce mot).

Retrait :

Distance imposée par les articles 3.3, 3.4 et 3.5 du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 3.3), les limites séparatives* de la parcelle (article 3.4), et une autre construction (article 3.5).

Le retrait* entre la construction et les limites parcellaires est calculé perpendiculairement au droit des façades et des vues, le cas échéant.

Saillie :

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade : les balcons*, corbeaux, corniches, pilastres, contreforts etc. sont des saillies*.

Sol naturel :

Doit être regardé comme sol naturel* celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Surface de plancher :

La surface de plancher* d'une construction, est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- Des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m.
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès* et les aires de manœuvres.

ANNEXES

- Des surfaces de plancher des combles* non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.
- Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes* à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.

Surplomb :

Est en surplomb tout élément qui se trouve au-dessus du vide et en avancée par rapport au nu d'une paroi : console, encorbellement, balcon, etc.

Terrain :

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire (ou à une même indivision).

Terrain existant :

Terrains issus de lotissements* autorisés antérieurement à l'approbation du PLU.

Parcelles cadastrées existantes à la date d'approbation du PLU.

En cas de cession d'une parcelle cadastrée existante faisant partie d'une unité foncière* plus importante, seront appliquées les règles particulières pour les terrains existants de l'article 3.4.

Terrain naturel :

Le terrain naturel est le profil du terrain existant avant la demande de travaux envisagés. La référence au terrain naturel correspond au point le plus bas du terrain ou sous l'emprise de la construction.

Toitures :

Toiture-terrasse : Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Toiture à pente : Couverture qui comporte un ou plusieurs pans inclinés.

Toiture* à la Mansart : toiture* dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

Unité foncière :

Le terrain ou unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës* qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

Voie :

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Vue :

En matière de vue, le Code civil (articles 678 et 679) fait la différence entre : la « vue droite » : c'est l'ouverture qui permet de voir chez le voisin sans avoir ni à se pencher, ni à tourner la tête à droite ou à gauche. La « vue oblique » : c'est l'ouverture qui permet de voir chez le voisin en se plaçant en biais ou en tournant la tête à droite ou à gauche.

2 – Définition des destinations et sous-destinations du Code de l’Urbanisme

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l’Urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 21 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, autre hébergement touristique, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29 du Code de l’Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

Exploitations agricoles et forestières :

Exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle comprend également les maisons forestières et les scieries.

Habitation :

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

Logement :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (exemple : les yourtes) ;

ANNEXES

- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières (c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

Hébergement :

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerce et activités de service :

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 7 sous- destinations :

Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle. Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait*par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie* télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, etc.

Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (exemples : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc).

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile ou encore les salles de sport privées et les spas.

Hôtel :

La sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autres hébergements touristiques :

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cinéma :

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration. Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

ANNEXES

Salles d'art et de spectacles :

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs :

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Lieux de culte :

La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs à caractère religieux.

Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

Industrie :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau :

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Elle comprend les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Centre de congrès et d'exposition :

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths.

ANNEXES

Cuisine dédiée à la vente en ligne :

La sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

3 – Liste des emplacements réservés

	LIBELLE	BENEFICIAIRE	SURFACE m2
ER01	ER: Aménagement d'une zone de loisirs, de promenade et de gestion des eaux pluviales	Commune	2 671
			4 180
			3 925
ER02	ER : création d'accès aux berges et continuité du cheminement doux	Commune	1 229
			40 207
			14 892
			904
			1 174
ER03	ER : extension du stade	Commune	17 475
ER04	ER : aménagement voirie	Commune	201
			244
			698
ER05	ER : aménagement voirie	Commune	13 102
ER06	ER : aménagement voirie	Commune	1 788
ER07	ER : aménagement voirie	Commune	739
			650
ER08	ER : aménagement voirie	Commune	596
			1 798
			903
			685
			1 357
ER09	ER : aménagement voirie	Commune	338
ER10	ER : aménagement voirie	Commune	74
			87
			282
			142
ER11	ER : création d'une liaison impasse de l'église	Commune	47
ER12	ER : aménagement de voirie (retournement)	Commune	353
			1 584
ER14	ER : accès aux réseaux	Commune	2 314
ER15	ER : accès aux réseaux	Commune	385
ER16	ER : création de cheminement d'accès aux réseaux et remise en état naturel du site	Commune	5 005
ER17	ER : accès aux réseaux	Commune	285
ER18	ER : accès aux réseaux	Commune	328
ER19	ER : aménagement d'un parc de stationnement	Commune	5 530

ANNEXES

ER20	ER : requalification de la friche commerciale en entrée de Ville, création de logements	Commune	15 973
ER21	ER : accès à la zone 1AUi	Commune	1 640
ER22	ER : accès à la zone 1AUi	Commune	3 620
ER24	ER : requalification du site par une opération de logements	Commune	3 703

4 – Liste des éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du CU

Pour information, une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme a été définie sur les bâtiments d'intérêt patrimonial.

ID	Libellé
1	Château et corps de ferme de Joinville
2	Façades et toitures des habitations avenue de la République
3	Façades et toitures des habitations avenue de la République
4	Eglise Saint-Salomon – Saint -Gégoire
5	Hôtel Dieu et chapelle
6	Immeuble 2 rue de la Couronne
7	Château de l'Ardoise
8	Collégiale Saint-Georges
9	Vestige de l'église Saint-Jean
10	Château de Bellecour
11	Prieuré Saint-Pierre
12	Silo agricole en béton
13	Ensemble bâti - Ferme de Senives - Chemin de Senives

5 – Liste des essences locales

L'observatoire régional de la biodiversité Centre-Val de Loire a établi un recensement des essences locales du territoire consultable sur son site internet : <http://www.observatoire-biodiversite-centre.fr/planter-local-arbres-et-arbustes-du-centre-val-de-loire>

Les fiches ci-dessous sont tirées des travaux de l'observatoire régional de la biodiversité Centre-Val de Loire.

Arbrisseaux et lianes [hauteur à l'âge adulte inférieure à 1 m]

Entité naturelle Beauce

 Plantation de haies	 Boisements	 Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs	 Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique
	Daphné laureole <i>Daphne laureola</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES  	
CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Perséant Période de floraison : Février-mars Humidité du sol : Sec à frais pH du sol : Neutre à calcaire Exposition : Mi-ombre à ombre	PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Espèce indigène ++ Toxic pour l'homme	CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Juin à août Humidité du sol : Assez sec à humide pH du sol : Acide à faiblement acide Exposition : Lumières à mi-ombre	PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère ++ Toxic pour l'homme Fleurs ornementales
	Lierre <i>Hedera helix</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES  	
CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Perséant Période de floraison : Septembre-octobre Humidité du sol : Sec à humide pH du sol : Acide à calcaire Exposition : Pleine lumière	PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère ++ Plante couvre-sol Toxic pour l'homme		

Arbustes [hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m]

Entité naturelle Beauce

 Plantation de haies	 Boisements	 Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs	 Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique
	Aubépine à deux styles <i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC.	UTILISATIONS POSSIBLES  	
CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Avril-mai Humidité du sol : Frais à humide pH du sol : Facilement acide à calcaire Exposition : Lumières à mi-ombre	PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Espèce indigène ++ Bon combustible Forte griffe Melalies : Feu, bactérien. Plante non infectée sans éducation (D. 2006)	CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Mai Humidité du sol : Très sec à assez humide pH du sol : Très variable Exposition : Lumières à mi-ombre	PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Espèce indigène ++ Bon combustible Forte griffe Melalies : Feu, bactérien. Plante non infectée sans éducation (D. 2006)
	Bourdaie <i>Frangula alnus</i> Mill.	UTILISATIONS POSSIBLES 	
CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Mai Humidité du sol : Sec à assez humide pH du sol : Acide à calcaire Exposition : Lumières à mi-ombre	PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère ++ Toxic pour l'homme Utilisé en vannerie	CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Perséant Période de floraison : Mars-avril Humidité du sol : Sec pH du sol : Facilement acide à calcaire Exposition : Mi-ombre	PARTICULARITÉS Espèce mellifère ++ Toxic pour l'homme Ravageur : Pyralide, buis Melalies : Cylin, acacia, champignon cancéreux
	Cerisier de Sainte-Lucie <i>Prunus mahaleb</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES 	
CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Avril Humidité du sol : Sec pH du sol : Neutre à calcaire Exposition : Pleine lumière	PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Espèce indigène ++ Très bon combustible Forte griffe et bois fruitiers	CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Mars-avril Humidité du sol : Très sec à assez sec pH du sol : Neutre à calcaire Exposition : Lumières à mi-ombre	PARTICULARITÉS Espèce mellifère ++ Fruits comestibles à maturité (pour le miel) Utilisés pour la confection de confitures

Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)

Entité naturelle Beauce



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

	Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES   		Fusain d'Europe <i>Evonymus europaeus</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES   
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuillage : Cane Période de floraison : Mai à juillet Humidité du sol : Sol à assez humide pH du sol : Neutre à calcaire Exposition : Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère ++ Faiblement toxique pour l'homme Attention à ne pas confondre la sous-espèce horticole avec la racine		Feuillage : Cane Période de floraison : Avril-mai Humidité du sol : Sol à frais pH du sol : Faiblement acide à calcaire Exposition : Lumière à mi-ombre	Espèce mellifère ++ Toxique pour l'homme Fruits comestibles persistants Longue durée de vie Cheveu de bois ferme, ou de dessin (usure)	
	Genêt à balais <i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link	UTILISATIONS POSSIBLES 		Genévrier commun <i>Juniperus communis</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES 
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuillage : Cane Période de floraison : Mai à juillet Humidité du sol : Assez sec à frais pH du sol : Acide Exposition : Pleine lumière	Espèce mellifère ++ Toxique pour l'homme Attention à ne pas confondre la sous-espèce horticole avec la racine		Feuillage : Fenséant Période de floraison : Avril-mai Humidité du sol : Sec pH du sol : Très acide Exposition : Pleine lumière	Fruits comestibles pour la faune Espèce éligible ++ Utilisation des baies (liqueur, médicaments)	
	Groseillier à maquereau <i>Ribes uva-crispa</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES  		Groseillier rouge <i>Ribes rubrum</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES  
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuillage : Cane Période de floraison : Mars-avril Humidité du sol : Frais pH du sol : Faiblement acide à calcaire Exposition : Mi-ombre ou ombre	Espèce mellifère ++ Fruits comestibles		Feuillage : Cane Période de floraison : Avril-mai Humidité du sol : L'aride pH du sol : Faiblement acide à neutre Exposition : Mi-ombre	Espèce mellifère ++ Fruits comestibles (gros fruits)	

Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)

Entité naturelle Beauce



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

	Nerprun purgatif <i>Rhamnus cathartica</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES 		Noisetier, Coudrier <i>Corylus avellana</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES   
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuillage : Cane Période de floraison : Mai-juin Humidité du sol : Sec pH du sol : Faiblement acide à calcaire Exposition : Lumière à mi-ombre	Fruits comestibles pour la faune Toxique pour l'homme		Feuillage : Cane Période de floraison : Janvier à mars Humidité du sol : Sol à assez humide pH du sol : Faiblement acide à neutre Exposition : Mi-ombre à ombre	Espèce éligible ++ Fruits comestibles (noix, etc.) Assez bon combustible	
	Prunellier <i>Prunus spinosa</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES  		Rosier des champs <i>Rosa arvensis</i> Huds.	UTILISATIONS POSSIBLES  
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuillage : Cane Période de floraison : Avril Humidité du sol : Sol à très humide pH du sol : Faiblement acide à calcaire Exposition : Lumière à mi-ombre	Espèce mellifère ++ Fruits comestibles à l'état frais Feuilles, parfois distillées Forte production de fruits		Feuillage : Cane Période de floraison : Juin-juillet Humidité du sol : Sol à frais pH du sol : Acide à calcaire Exposition : Mi-ombre	Espèce mellifère ++	
	Saule cendré <i>Salix cinerea</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES 		Saule marsault <i>Salix caprea</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES  
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuillage : Cane Période de floraison : Mars-avril Humidité du sol : Humide pH du sol : Très variable Exposition : Pleine lumière	Espèce mellifère ++ Espèce éligible ++		Feuillage : Cane Période de floraison : Mars-avril Humidité du sol : Frais à très humide pH du sol : Acide à neutre Exposition : Pleine lumière	Espèce mellifère ++ Espèce éligible ++	

Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)

Entité naturelle Beauce



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

	Saule roux <i>Salix atrocinerea</i> Brot.	UTILISATIONS POSSIBLES 		Sureau noir <i>Sambucus nigra</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuillage : Caneux	Espèce mellifère ++		Feuillage : Caneux	Fruits comestibles pour la faune	
Période de floraison : Mars-avril	Espèce elargissante ++		Période de floraison : Juin-juillet	Espèce mellifère ++	
Humidité du sol : Sec à très humide			Humidité du sol : Assez sec à humide	Fruits comestibles (cuits, à boire confitures)	
pH du sol : Acide			pH du sol : Faiblement acide à calcaire	Fruits très intéressants en tisane ou cuisine	
Exposition : Plaine lumineuse			Exposition : Mi-ombre à l'ombre		
	Troène commun <i>Ligustrum vulgare</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES 		Viorne lantane <i>Viburnum lantana</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuillage : Caduc ou semi-caduc	Fruits comestibles pour la faune		Feuillage : Caduc	Fruits comestibles pour la faune	
Période de floraison : Mai-juin	Espèce mellifère ++		Période de floraison : Mai-juin	Espèce mellifère +	
Humidité du sol : Sec à frais	Espèce elargissante ++		Humidité du sol : Sec à frais		
pH du sol : Neutre à calcaire	Toxique pour l'homme		pH du sol : Neutre à calcaire		
Exposition : Lumière ou demi-ombre	Fleurs très odorantes		Exposition : Lumière à mi-ombre		
	Viorne obier <i>Viburnum opulus</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES 			
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS				
Feuillage : Caduc	Fruits comestibles pour la faune				
Période de floraison : Mai-juin	Espèce mellifère +				
Humidité du sol : Frais à très humide	Toxique pour l'homme				
pH du sol : Faiblement acide à calcaire					
Exposition : Lumière à mi-ombre					

Arbres

(hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)

Entité naturelle Beauce



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

	Alisier torminal <i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz	UTILISATIONS POSSIBLES 		Aulne glutineux <i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn.	UTILISATIONS POSSIBLES
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuillage : Caneux	Fruits comestibles pour la faune		Feuillage : Caneux	Fruits comestibles pour la faune	
Période de floraison : Mai	Espèce mellifère +		Période de floraison : Mars-avril	Espèce elargissante ++	
Humidité du sol : Assez sec à frais	Fruits parfois distillés		Humidité du sol : Très humide	Bois imputrescible	
pH du sol : Très variable	Excellent combustible		pH du sol : Acide à calcaire		
Exposition : Plaine lumineuse	Mélange : feu/beaujeuier		Exposition : Lumière à mi-ombre		
	Bouleau verruqueux <i>Betula pendula</i> Roth	UTILISATIONS POSSIBLES 		Charme <i>Carpinus betulus</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuillage : Caneux	Fruits comestibles pour la faune		Feuillage : Caneux	Espèce elargissante ++	
Période de floraison : Avril-mai	Espèce elargissante +++		Période de floraison : Avril-mai	Excellent combustible	
Humidité du sol : Très variable	Bois combustible		Humidité du sol : Assez sec à frais	Bois séchant	
pH du sol : Acide à faiblement calcaire			pH du sol : Faiblement acide à neutre		
Exposition : Plaine lumineuse			Exposition : Mi-ombre à ombre		
	Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES 		Chêne pubescent <i>Quercus pubescens</i> Wild.	UTILISATIONS POSSIBLES
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuillage : Caneux	Fruits comestibles pour la faune		Feuillage : Caneux	Fruits comestibles pour la faune	
Période de floraison : Avril-mai	Espèce mellifère +		Période de floraison : Avril	Espèce mellifère ++	
Humidité du sol : Assez sec à humide	Espèce elargissante +++		Humidité du sol : Sec	Espèce elargissante +++	
pH du sol : Acide à neutre	Bois combustible		pH du sol : Faiblement acide à calcaire	Le meilleur des chênes truffiers	
Exposition : Plaine lumineuse			Exposition : Plaine lumineuse	Bois combustible	

Arbres (hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)

Entité naturelle Beauce

 Plantation de haies	 Boisements	 Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs	 Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique
 Chêne sessile <i>Quercus petraea</i> (Mattuschka) Liebl. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Mai Humidité du sol : Sec à frais pH du sol : Très variable Exposition : Lumière à mi-ombre	 UTILISATIONS POSSIBLES PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Espèce élargissante +++ Bon combustible	 Érable champêtre <i>Acer campestre</i> L. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Avril-mai Humidité du sol : Sec à frais pH du sol : Faiblement acide à calcaire Exposition : Lumière à mi-ombre	 UTILISATIONS POSSIBLES PARTICULARITÉS Espèce mellifère +++ Espèce élargissante + Bon combustible
 Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i> L. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Avril Humidité du sol : Très variable pH du sol : Légèrement acide à calcaire Exposition : Lumière à mi-ombre	   UTILISATIONS POSSIBLES PARTICULARITÉS Espèce mellifère + Espèce élargissante ++ Très bon combustible Maladie : Chancres (d'anthracnose) en secteurs sans la région, plantation péconisées	 Merisier <i>Prunus avium</i> L. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Avril-mai Humidité du sol : Assez sec à frais pH du sol : Faiblement acide à neutre Exposition : Mi-ombre	   UTILISATIONS POSSIBLES PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Espèce élargissante + Fruits amers (merises), parfois utilisés Maladie : Sharka (mauvaise qualité)
 Orme champêtre <i>Ulmus minor</i> Mill. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Mars-avril Humidité du sol : Assez sec à très humide pH du sol : Faiblement acide à calcaire Exposition : Pleine lumière	  UTILISATIONS POSSIBLES PARTICULARITÉS Espèce élargissante + Maladie : Graphiose (champignon) À ne pas utiliser pour la sculpture en bois	 Saulle blanc <i>Salix alba</i> L. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Avril-mai Humidité du sol : Inondé une partie de l'année pH du sol : Faiblement acide à calcaire Exposition : Pleine lumière	 UTILISATIONS POSSIBLES PARTICULARITÉS Espèce mellifère ++ Espèce élargissante + À ne pas utiliser en l'état pour la sculpture (sève)

Arbres (hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)

Entité naturelle Beauce

 Plantation de haies		 Boisements		 Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs		 Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique		
	Tilleul à grandes feuilles <i>Tilia platyphyllos</i> Scop.	UTILISATIONS POSSIBLES 		PARTICULARITÉS Espèce mellifère ++ Espèce élargissante + Fleurs odorantes ('n'usines')			UTILISATIONS POSSIBLES 	PARTICULARITÉS Espèce élargissante +
	CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Juin-juillet Humidité du sol : Sec pH du sol : Faiblement acide à calcaire Exposition : Ombrage à mi-ombre	CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Mars-avril Humidité du sol : Frais à très humide pH du sol : Acide à calcaire Exposition : Pleine lumière						

Pour en savoir plus sur la répartition des espèces, se référer à la base de données [FLOBA](#) du CENP.

Credits photos : MATH COMTE, G. BARRAL, O. BESLIN, L. BOUJON, L. COUET, R. DUPUIS, S. GAUTIER, S. HUBERT, M. LEBLANC, L. MOULIN, A. ROUDON, E. VALLEE, Herminie DUBREUIL