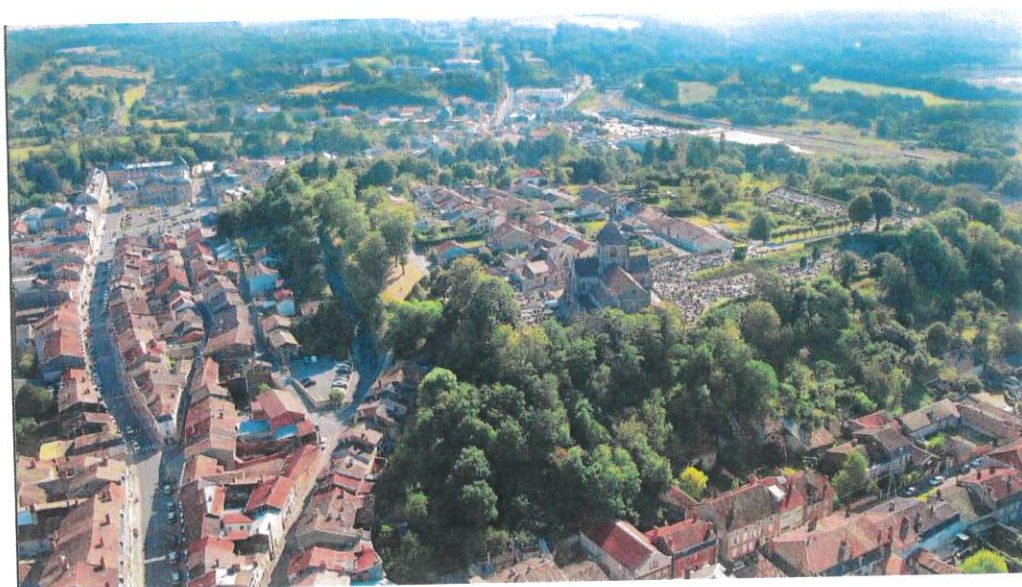


PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Département de la Marne

COMMUNE DE SAINTE-MENEHOULD



3 - Règlement écrit

APPROBATION

Reçu en Préfecture le :

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant la modification n°1
en date du : 21 mai 2021

Fait à Sainte-Ménéhould,
Le Maire



ACTE REÇU LE

28 MAI 2021

PREFECTURE DE LA MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Département de la Marne

COMMUNE DE SAINTE-MENEHOULD



3 - Règlement écrit

APPROBATION

Reçu en Préfecture le :

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant la modification n°1
en date du :

Fait à Sainte-Ménéhould,
Le Maire

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF.....	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	45
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUF.....	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUL.....	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUT.....	65
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	69
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	75
ANNEXE : LEXIQUE.....	82

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

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

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Sainte-Ménéhould.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

Article L.111-16

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

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

Article R.111-23

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

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

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

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

- 4° Les pompes à chaleur ; 5° Les brise-soleils.

Article R. 111-24

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17 du Code de l'Urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévue aux articles L. 153-47 et R. 153-20 du Code de l'Urbanisme.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 du Code de l'Urbanisme est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Article R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de

sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

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

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

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

DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

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

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

PERMIS DE DEMOLIR

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

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU comporte une zone U définie sur l'ensemble de la ville Sainte-Ménéhould, mais aussi sur les entités bâties de la Grange-aux-Bois et des Vignettes, qui correspond à un bâti mixte et hétérogène où constructions à usage d'habitation, agricole et d'activité de différentes époques coexistent.

Cette zone U est divisée en plusieurs zones distinctes :

- La **zone UA** qui correspond au centre ancien de la ville « classique » du XVIIIème siècle,
- La **zone UB** qui est définie sur le bâti ancien à dominante rurale ou mixte,
- La **zone UC** qui correspond principalement aux extensions des XIX et XXèmes siècles à Sainte-Ménéhould, mais aussi aux entités bâties de la Grange-aux-Bois et des Vignettes,
- La **zone UD** délimitée au niveau du quartier des Vertes Voyes,
- La **zone UE** qui correspond à des espaces réservés à des équipements publics (terrain de football, station d'épuration, cimetière),
- La **zone UF** qui est vouée à recevoir des activités économiques,
- La **zone UL** qui correspond aux zones de tourisme et de loisirs délimitées au niveau du pôle aquatique ludique et du camping.

Ponctuellement, certaines zones comportent des sous-secteurs. La **zone UC** comporte ainsi plusieurs sous-secteurs :

- le **secteur UCa** qui est délimité au niveau des quartiers pavillonnaires de Sainte-Ménéhould localisés à l'Ouest de l'agglomération,
- le **secteur UCai** qui est délimité au niveau des quartiers pavillonnaires de Sainte-Ménéhould localisés à l'Ouest de l'agglomération et situé en zone inondable,
- le **secteur UCb** qui est défini sur les entités bâties de la Grange-aux-Bois et des Vignettes,
- le **secteur UCh** qui correspond à une habitation isolée localisée à proximité de la zone des Accrues.
- le **secteur UCi** qui est délimité sur des espaces bâtis potentiellement inondables à Sainte-Ménéhould.

La **zone UF** comporte plusieurs sous-secteurs :

- le **secteur UFh** qui est délimité au niveau de la zone industrielle de la Sucrerie,
- le **secteur UFv** qui est défini sur l'emprise du quartier Valmy,

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

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

Le PLU comporte plusieurs types de zones à urbaniser :

- une **zone 1 AU**, zone à urbaniser correspondant à une extension sur le court terme de la zone UC destinée à recevoir principalement du résidentiel,
- une **zone 1 AUF**, zone à urbaniser sur le court à moyen terme destinée à recevoir des constructions et installations à vocation économique,
- une **zone 1 AUL**, zone à urbaniser sur le court à moyen terme destinée à recevoir des constructions et installations à vocation touristique et de loisirs.
- un **secteur 1 AULi**, zone à urbaniser sur le court à moyen terme destinée à recevoir des constructions et installations à vocation touristique et de loisirs et situé en zone inondable.
- une **zone 1 AUT**, zone à urbaniser sur le court à moyen terme destinée à recevoir un parc d'animations historique.

La **zone 1 AUF** comporte plusieurs sous-secteurs :

- le **secteur 1 AUFa** qui est défini sur l'entrée de ville Est de Sainte-Ménéhould, le long de la RD3,

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 151-25. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

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

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- le **secteur Na**, secteur naturel délimité au niveau des espaces naturels de la butte du Château,
- le **secteur Ne**, secteur d'équipements d'intérêt collectif publics ou privés réservé au maintien des équipements en place remplissant notamment des fonctions dans les domaines de la vie sociale ou culturelle et des loisirs.
- le **secteur Ni**, secteur contraint par le risque d'inondation lié à l'Aisne,
- le **secteur Nj**, secteur de jardins,
- le **secteur NI**, secteur de loisirs,
- le **secteur Np**, secteur de protection du patrimoine naturel.

Par ailleurs, le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières que sont les emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage).

ADAPTATIONS MINEURES

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

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Rappels :

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

Permis de démolir :

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

Zones de bruit :

- S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 relatif au classement sonore de la route nationale 3.

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

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les exhaussements et affouillements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

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

- Les constructions et installations destinées à recevoir une activité artisanale, commerciale ou industrielle, ainsi que les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.
- Les entrepôts à conditions d'être liés à une activité artisanale ou commerciale.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Un terrain n'est constructible que s'il dispose d'un accès direct sur voirie ou d'un chemin d'accès d'au moins 3,50 mètres de passage.
- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisins.
- Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des immeubles envisagés. Notamment, les caractéristiques de cette voie doivent permettre la circulation ou l'utilisation des véhicules des services publics et des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront présenter une largeur minimale de chaussée roulante de 3,50 mètres.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique :

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

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

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

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

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

- Les aménagements réalisés sur un terrain devront :
 - garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
 - ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil,
 - ne pas aggraver le risque de glissement de terrain.
- En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne sera admis.

Autres réseaux :

- Toute opération devra prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.
- Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone, seront encastrés discrètement dans la façade.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

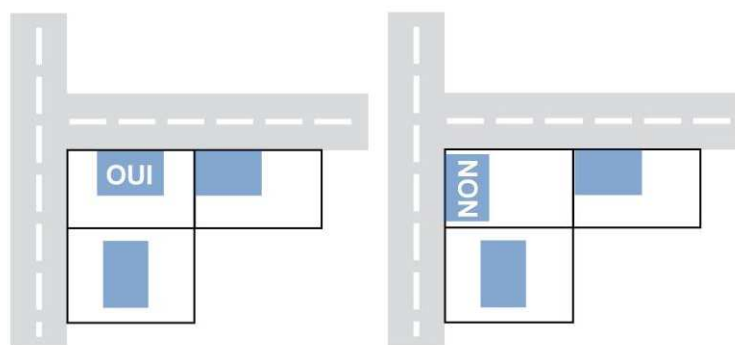
N'est pas réglementé.

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

Toute construction sera implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique,
- soit en prolongement de la façade existante sur une même unité foncière ou sur les parcelles contiguës.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions définies ci-dessus ne seront exigées que par rapport à une seule des voies. Si une des voies présente un alignement du bâti, la limite sur laquelle sera implantée la construction sera celle jouxtant l'alignement bâti déjà existant, sauf en cas d'impossibilité technique ou d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière.



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

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement du domaine public, les constructions sont implantées de limite à limite.

- Au-delà de cette bande de 25 mètres, les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de limite.

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- aux annexes et dépendances à une construction principale présentant une hauteur totale inférieure ou égale à 4 mètres dès lors qu'elles sont construites à l'arrière de la construction principale.
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra assurer la cohérence de la composition architecturale des rues.

La hauteur à l'égout de toiture des façades sur rue, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toits:

- ne devra pas être supérieure à 9 mètres,
- ne devra pas être inférieure à 7,20 mètres.

Toutefois lorsqu'un bâtiment contigu excède 9 mètres, un dépassement de cette limite pourra être envisagé, sans excéder la hauteur de l'existant.

Les nouvelles constructions ne pourront comporter au maximum que trois niveaux + les combles : soit un rez-de-chaussée, plus deux étages, plus les combles (R+2+C).

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la totale de la construction existante,

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

En matière de volumétrie, de forme des toitures, de composition des façades, de proportion et dimensionnement de percements, de menuiseries extérieures et de barreaudages, de modénatures, de matériaux, de teintes, d'aménagement des devantures marchandes, les constructions devront respecter des principes énoncés dans le règlement de la servitude architecturale et patrimoniale annexé au présent règlement.

Clôture sur rue :

- seront d'une hauteur comprise entre 2 et 3 mètres,
- présenteront un aspect minéral dont la mise en œuvre pourra comporter des percements.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La surface à prendre en compte est de 12,5 m² par emplacement, desserte comprise.

Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement, sauf impossibilité technique avérée due à la réhabilitation d'une construction ancienne ne permettant pas l'aménagement de places de stationnement en nombre suffisant.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Tout immeuble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes devra prévoir le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés devra prévoir les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 50 m² d'espace de travail de bureau.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations devront être aménagés selon les principes énoncés dans le règlement de la servitude architecturale et patrimoniale annexé au présent règlement.

ARTICLE UA 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Rappels :

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

Permis de démolir :

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

Zones de bruit :

- S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 relatif au classement sonore de la route nationale 3.

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les exhaussements et affouillements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

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

- Les constructions et installations destinées à recevoir une activité artisanale, commerciale ou industrielle, ainsi que les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité artisanale ou commerciale.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Un terrain n'est constructible que s'il dispose d'un accès direct sur voirie ou d'un chemin d'accès d'au moins 3,50 mètres de passage.
- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisins.
- Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des immeubles envisagés. Notamment, les caractéristiques de cette voie doivent permettre la circulation ou l'utilisation des véhicules des services publics et des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront présenter une largeur minimale de chaussée roulante de 3,50 mètres.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique :

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

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

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

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

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

- Les aménagements réalisés sur un terrain devront :
 - garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
 - ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil,
 - ne pas aggraver le risque de glissement de terrain.
- En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne sera admis.

Autres réseaux :

- Toute opération devra prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.
- Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone seront encastrés discrètement dans la façade.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

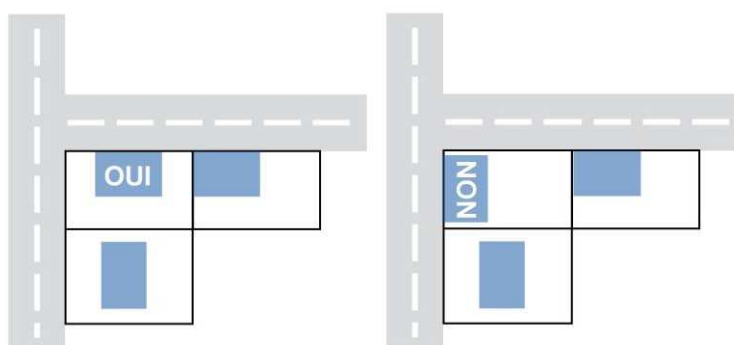
N'est pas réglementé.

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

Toute construction sera implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique,
- soit en prolongement de la façade existante sur une même unité foncière ou sur les parcelles contiguës.

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



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

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- **Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement du domaine public**, les constructions sont implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies.

Lorsqu'une construction est implantée entre deux parcelles dont l'une ne comporte pas de construction, la limite sur laquelle sera implantée la construction sera celle jouxtant la construction existante.

- **Au-delà de cette bande de 25 mètres**, les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de limite.

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- aux annexes et dépendances à une construction principale présentant une hauteur totale inférieure ou égale à 4 mètres dès lors qu'elles sont construites à l'arrière de la construction principale.
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra assurer la cohérence de la composition architecturale des rues.

La hauteur à l'égout de toiture des façades sur rue, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toits ne devra pas être supérieure à 9 mètres.

Toutefois lorsqu'un bâtiment contigu excède 9 mètres, un dépassement de cette limite pourra être envisagé, sans excéder la hauteur de l'existant.

Les nouvelles constructions ne pourront comporter au maximum que trois niveaux + les combles : soit un rez-de-chaussée, plus deux étages, plus les combles.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la totale de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

- En matière de volumétrie, de forme des toitures, de composition des façades, de proportion et dimensionnement de percements, de menuiseries extérieures et de barreaudages, de modénatures, de matériaux, de teintes, d'aménagement des devantures marchandes, les constructions devront respecter des principes énoncés dans le règlement de la servitude architecturale et patrimoniale annexé au présent règlement.

Clôture sur rue :

- seront d'une hauteur comprise entre 2 et 3 mètres,
- présenteront un aspect minéral dont la mise en œuvre pourra comporter des percements.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La surface à prendre en compte est de 12,5 m² par emplacement, desserte comprise.

Il est exigé, au minimum, une place de stationnement par logement, sauf impossibilité technique avérée due à la réhabilitation d'une construction ancienne ne permettant pas l'aménagement de places de stationnement en nombre suffisant.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Tout immeuble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes devra prévoir le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés devra prévoir les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 50 m² d'espace de travail de bureau.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations devront être aménagés selon les principes énoncés dans le règlement de la servitude architecturale et patrimoniale annexé au présent règlement.

ARTICLE UB 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Rappels :

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

- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

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

Zones de bruit :

- S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 relatif au classement sonore de la route nationale 3.

ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les exhaussements et affouillements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

Dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs, hormis le secteur UCb :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,

Dans le secteur UCh :

- Les nouvelles constructions à destination d'habitation.

Dans le secteur UCi :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination de commerce,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les sous-sols enterrés en dessous du niveau du terrain naturel,
- Les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires à la construction d'un bâtiment et aux accès de ce dernier,
- Les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux.

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

Dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs, hormis le secteur UCi :

- Les constructions et installations destinées à recevoir une activité artisanale, commerciale ou industrielle, ainsi que les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité artisanale ou commerciale.
- Les caravanes isolées à condition qu'elles soient stationnées sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

Dans le secteur UC.i :

- Les constructions destinées à l'habitation et leurs dépendances, à l'accueil de bureaux et à destination d'activité artisanale à condition que le niveau fini des planchers habitables des bâtiments d'habitation ou d'activités soit situé à 20 cm au-dessus de la côte de la crue de référence qui est de 137,4 mètres.

Dans le secteur UC.a.i :

- Les constructions destinées à l'habitation et leurs dépendances, à l'accueil de bureaux et à destination d'activité artisanale à condition que le niveau fini des planchers habitables des bâtiments d'habitation ou d'activités soit situé à 20 cm au-dessus de la côte de la crue de référence.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Un terrain n'est constructible que s'il dispose d'un accès direct sur voirie ou d'un chemin d'accès d'au moins 3,50 mètres de passage.
- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisins.
- Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, notamment le long de la RD 3. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des immeubles envisagés. Notamment, les caractéristiques de cette voie doivent permettre la circulation ou l'utilisation des véhicules des services publics et des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront présenter une largeur minimale de chaussée roulante de 3,50 mètres.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique :

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

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

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

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

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

- Les aménagements réalisés sur un terrain devront :
 - garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
 - ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil,
 - ne pas aggraver le risque de glissement de terrain.
- En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne sera admis.

Autres réseaux :

- Toute opération devra prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.
- Dans les lotissements ou opérations groupées, les réseaux d'électricité et de télécommunication ou de télédistribution seront enterrés.
- Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone, seront encastrés discrètement dans la façade ou dans la clôture.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction sera implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique,
- soit en observant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, ou à la limite de l'emprise publique.

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

Cet article ne s'applique pas :

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

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

Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement du domaine public, les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de limite.

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de cette bande de 25 mètres, ne peuvent être implantées en limites séparatives que les constructions suivantes :

- les bâtiments isolés de moins de 4 mètres de haut mesurés à la limite séparative,
- les extensions de bâtiments implantés en limites séparatives,
- les constructions qui viennent s'adosser à un bâtiment existant implanté sur la parcelle voisine, dans la limite de la hauteur de ce dernier.

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Cet article ne s'applique pas :

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

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs, hormis les secteurs UCai:

- La hauteur à l'égout de toiture des façades sur rue, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toits ne devra pas être supérieure à 9 mètres.
- Toutefois un dépassement de cette limite pourra être envisagée :
 - Lorsqu'un bâtiment contigu excède 9 mètres, la construction ne pourra excéder la hauteur de l'existant voisin.
 - En cas d'impératifs fonctionnels ou techniques sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les nouvelles constructions ne pourront comporter au maximum que trois niveaux + les combles : soit un rez-de-chaussée, plus deux étages, plus les combles.

Dans les secteurs UCa et UCai :

- La hauteur à l'égout de toiture est limitée à 7 mètres.
- Les constructions comporteront au maximum un rez-de-chaussée, un étage et un niveau de combles aménageables.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la totale de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

- Pour les parties de zones UC concernées par le périmètre de la servitude architecturale et patrimoniale, ainsi que les bâtiments localisés en secteur UCb et repérés au titre de l'article L. 151-19 :

En matière de volumétrie, de forme des toitures, de composition des façades, de proportion et dimensionnement de percements, de menuiseries extérieures et de barreaudages, de modénatures, de matériaux, de teintes, d'aménagement des devantures marchandes, les constructions devront respecter des principes énoncés dans le règlement de la servitude architecturale et patrimoniale annexé au présent règlement.

- Pour les parties de zones UC non concernées par le périmètre de la servitude architecturale et patrimoniale :

Généralités

- Toute architecture étrangère à la région (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) est interdite.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.
- Les couleurs discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Façades

- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.
- Les bardages ne présentant pas l'aspect du bois sont interdits.

Toitures

- Les volumes des toitures respecteront les lignes générales (orientation des lignes et des pentes) des toitures existant dans le voisinage.
- Les matériaux de couverture doivent avoir l'aspect et la couleur de la terre cuite, d'une teinte rouge nuancée ou flammée, d'aspect non brillant, ou de l'ardoise sauf :
 - dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
 - pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
 - pour les toitures végétalisées.
- La tôle galvanisée est interdite.
- Les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire doivent être directement intégrés dans la toiture pour les constructions neuves ou plaqués sur la toiture selon la même pente, pour les constructions déjà existantes.
- Les toitures terrasse pourront être autorisées lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement, ou lorsqu'elles seront issues d'un projet présentant une utilisation de techniques permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ou mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant la retenue des eaux pluviales.

Clôtures sur rue

- La hauteur maximale des clôtures sur rue est de 2 mètres.
- Elles doivent être constituées :
 - soit d'un mur plein,
 - soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire voie,
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Clôtures en limite séparative et de fond de parcelle

- La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres à partir du terrain naturel.
- Les murs pleins ne devront pas dépasser les 2/3 de la longueur totale de la limite séparative (sauf en cas de mur de soutènement), ils pourront être poursuivis par un dispositif grillagé.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La surface à prendre en compte est de 12,5 m² par emplacement, desserte comprise.

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est fixé comme suit, sauf impossibilité technique avérée due à la réhabilitation d'une construction ancienne ne permettant pas l'aménagement de places de stationnement en nombre suffisant :

- Constructions à destination d'habitation :

Il est exigé, au minimum, deux places de stationnement par logement.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- Constructions à usage de bureaux :

- 4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

- Constructions à usage commercial et divers de plus de 50 m² de vente :

- 6 emplacements entre 50 et 200 m² de plancher,

- 6 emplacements pour 100 m² de plancher pour les établissements de plus de 200 m² de plancher.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 7 emplacements pour 10 chambres.

Stationnement vélo :

Tout immeuble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes devra prévoir le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés devra prévoir les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 50 m² d'espace de travail de bureau.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour les parties de zones UC concernées par le périmètre de la servitude architecturale et patrimoniale :

Les espaces libres et plantations devront être aménagés selon les principes énoncés dans le règlement de la servitude architecturale et patrimoniale annexé au présent règlement.

- De plus :

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier concernant une surface supérieure à 5 000 m², 10 % au moins de la superficie doit être aménagée en espaces collectifs aménagés et plantés, cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire, constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être, éventuellement, incorporé à celui-ci. La gestion des eaux pluviales devra être notamment prévue dans l'aménagement des espaces verts.

Tout projet de construction sur un terrain nu, fera l'objet de plantations des espaces libres et intégrera au moins la plantation d'un arbre pour 200 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 100 m² d'aire de parking. Les délaissés devront être engazonnés et agrémentés de plantations.

ARTICLE UC 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UC 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Rappels :

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

Permis de démolir :

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

Zones de bruit :

- S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 relatif au classement sonore de la route nationale 3.

ARTICLE UD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les exhaussements et affouillements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

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

Les constructions et installations destinées à recevoir une activité artisanale, commerciale ou industrielle, ainsi que les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE) et les entrepôts à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Un terrain n'est constructible que s'il dispose d'un accès direct sur voirie ou d'un chemin d'accès d'au moins 3,50 mètres de passage.
- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisins.
- Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des immeubles envisagés. Notamment, les caractéristiques de

cette voie doivent permettre la circulation ou l'utilisation des véhicules des services publics et des engins de lutte contre l'incendie.

- Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront présenter une largeur minimale de chaussée roulante de 3,50 mètres.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique :

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

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

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

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

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

- Les aménagements réalisés sur un terrain devront :
 - garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
 - ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil,
 - ne pas aggraver le risque de glissement de terrain.
- En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne sera admis.

Autres réseaux :

- Toute opération devra prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.
- Dans les lotissements ou opérations groupées, les réseaux d'électricité et de télécommunication ou de télédistribution seront enterrés.
- Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone seront encastrés discrètement dans la façade ou dans la clôture.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions devront être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, les constructions pourront être implantées à l'alignement si l'une des constructions édifiées sur un îlot de propriété contiguë, est implantée à l'alignement.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne répondant pas à cette règle, l'extension pourra s'aligner sur la façade existante.

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

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Cet article ne s'applique pas :

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

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les nouvelles constructions, la hauteur mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toits ou jusqu'au niveau de l'acrotère ne devra pas être supérieure à 15 mètres.

Les bâtiments d'habitation ne dépasseront pas 5 niveaux soit un rez-de-chaussée plus 4 étages.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la totale de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une harmonie,
- les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites,
- les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Stationnement vélo :

Tout immeuble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes devra prévoir le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés devra prévoir les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 50 m² d'espace de travail de bureau.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier concernant une surface supérieure à 5 000 m², 10 % au moins de la superficie doit être aménagée en espaces collectifs aménagés et plantés, cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire, constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement

accessible depuis le domaine public et être, éventuellement, incorporé à celui-ci. La gestion des eaux pluviales devra être notamment prévue dans l'aménagement des espaces verts.

Tout projet de construction sur un terrain nu, fera l'objet de plantations des espaces libres et intégrera au moins la plantation d'un arbre pour 200 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 100 m² d'aire de parking. Les délaissés devront être engazonnés et agrémentés de plantations.

ARTICLE UD 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UD 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Rappels :

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

Permis de démolir :

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

Zones de bruit :

- S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 relatif au classement sonore de la route nationale 3.

ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'habitation,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination de bureaux,
- Les constructions à destination de commerce,
- Les constructions à destination d'artisanat,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les exhaussements et affouillements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

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

Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions et installations d'intérêt collectif à condition d'être liées à des activités sportives ou de loisirs.

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisins.
- Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des immeubles envisagés. Notamment, les caractéristiques de cette voie doivent permettre la circulation ou l'utilisation des véhicules des services publics et des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique :

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

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

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

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

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

- Les aménagements réalisés sur un terrain devront :
 - garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
 - ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil,
 - ne pas aggraver le risque de glissement de terrain.
- En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne sera admis.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions devront être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

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

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UE 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UE 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Rappels :

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

Permis de démolir :

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

Zones de bruit :

- S'y appliquent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 relatifs au classement sonore de l'autoroute A 4 et de la route nationale 3.

ARTICLE UF 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les abris de jardin,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

Dans le seul secteur UFv :

- Les constructions et installations à destination agricole et forestière.

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

Dans l'ensemble de la zone UF et du secteur UFv :

- Les constructions et installations destinées à l'habitation et à leurs dépendances, à condition d'être destinées aux logements des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des établissements autorisés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone, et de ne pas être destinées à l'élevage.

Dans l'ensemble de la zone UF, hormis le secteur UFv :

- Les constructions et installations destinées à l'activité agricole à condition d'être liées à des activités de commercialisation, stockage collectif ou transformation des produits agricoles, ainsi que les silos agricoles.

Dans le seul secteur UFv :

- Les constructions et installations autorisées sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone, et de ne pas générer de gêne aux équipements publics qui y sont implantés et envisagés.

ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Un terrain n'est constructible que s'il dispose d'un accès direct sur voirie ou d'un chemin d'accès d'au moins 5,50 mètres de passage.
- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisins.
- Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des immeubles envisagés. Notamment, les caractéristiques de cette voie doivent permettre la circulation ou l'utilisation des véhicules des services publics et des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront présenter une largeur minimale de chaussée roulante de 5,50 mètres.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique :

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

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

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

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

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

- Les aménagements réalisés sur un terrain devront :
 - garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
 - ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil,
 - ne pas aggraver le risque de glissement de terrain.
- En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne sera admis.

ARTICLE UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Dans l'ensemble de la zone UF, hormis le secteur UFv :

- Les constructions devront être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de la voie publique ou de l'emprise publique.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne répondant pas à cette règle, l'extension pourra s'aligner sur la façade existante.

Dans le secteur UFv :

- Les constructions pourront être implantées :
 - soit en limite des voies et emprises publiques,
 - soit en recul en observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite de la voie publique ou de l'emprise publique.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Pour les bâtiments d'une hauteur totale inférieure à 7 mètres :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Pour les bâtiments d'une hauteur totale comprise entre 7 et 15 mètres :

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les silos doivent être implantés à une distance des limites séparatives correspondant au périmètre des servitudes générées par leur implantation.

Dans le cas de construction en limite, des dispositions visant la non propagation d'incendie devront être prises conformément à la réglementation en vigueur.

Cet article ne s'applique pas :

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

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble la zone, excepté en secteur UFh :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture du bâtiment ou à l'acrotère :
 - pour les bâtiments d'habitation cette hauteur ne doit pas excéder 7 mètres,
 - pour les bâtiments d'activité, cette hauteur ne doit pas excéder 12 mètres,
- La hauteur totale des bâtiments ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage. Toutefois, cette dernière hauteur pourra être dépassée en cas d'impératifs techniques ou fonctionnels pour les bâtiments d'activités.

Dans le seul secteur UFh :

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments d'activité.
- La hauteur des bâtiments d'habitation mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture du bâtiment ou à l'acrotère ne doit pas excéder 7 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la totale de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une harmonie.

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Stationnement vélo :

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés devra prévoir les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 50 m² d'espace de travail de bureau.

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis et non utilisés pour la circulation et le stationnement, ou le stockage devront être végétalisés en respectant notamment le principe de plantation d'un arbre pour 200 m² de terrain libre.

- Les aires de stockage

Les aires de stockage et de dépôt doivent être localisés à l'arrière des bâtiments, sur les parties de parcelle non visibles depuis les voies de desserte, ou bien dissimulés derrière un écran bâti ou de verdure persistant.

- Les aires de stationnement

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 5% minimum de leur superficie et/ou être plantés à raison d'un arbre au moins pour 8 places.

Pour l'ensemble des prescriptions citées ci-avant :

Les végétaux pourront être choisis parmi cette liste indicative : Sorbier des oiseleurs, Merisier, Erable champêtre, Viorne obier, Aubépine monogyne, Charme, Noisetier, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Troène, Fusain d'Europe, Nerprun purgatif, Saule marsault, Sureau noir, Groseillier à maquereau, églantier...

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UF 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Rappels :

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

Permis de démolir :

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

ARTICLE UL 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'artisanat,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

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

Les constructions et installations à destination d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des établissements autorisés.

Les constructions à destination d'entrepôt ou de commerce à condition d'être liées et nécessaires à une activité de loisir implantée sur place.

Les caves et sous-sols sont interdits concernant les terrains humides :

ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Un terrain n'est constructible que s'il dispose d'un accès direct sur voirie ou d'un chemin d'accès d'au moins 3,50 mètres de passage.
- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisins.
- Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- Les parcelles doivent être desservies par un seul accès automobile. Toutefois si la façade sur rue est supérieure à 30 mètres de long, un deuxième accès peut être autorisé.

Voie :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des immeubles envisagés. Notamment, les caractéristiques de cette voie doivent permettre la circulation ou l'utilisation des véhicules des services publics et des engins de lutte contre l'incendie.

- Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront présenter une largeur minimale de chaussée roulante de 3,50 mètres.

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique :

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

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

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

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

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

- Les aménagements réalisés sur un terrain devront :
 - garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
 - ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil,
 - ne pas aggraver le risque de glissement de terrain.
- En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne sera admis.

ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction sera implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique,
- soit en observant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, ou à la limite de l'emprise publique.

Cet article ne s'applique pas :

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

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

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

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les nouvelles constructions, la hauteur mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toits ou jusqu'au niveau de l'acrotère ne devra pas être supérieure à 12 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une harmonie,
- les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites,
- les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction sur un terrain nu, fera l'objet de plantations des espaces libres et intégrera au moins la plantation d'un arbre pour 200 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 100 m² d'aire de parking. Les délaissés devront être engazonnés et agrémentés de plantations.

ARTICLE UL 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UL 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Rappels :

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

Permis de démolir :

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

ARTICLE 1 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les exhaussements et affouillements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

ARTICLE 1 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :
 - qu'elles soient autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (plusieurs phases de réalisation sont possibles),
 - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
- Les constructions et installations à destinées à recevoir une activité artisanale ou commerciale, ainsi que les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.
- Les caravanes isolées à condition qu'elles soient stationnées sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

ARTICLE 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Un terrain n'est constructible que s'il dispose d'un accès direct sur voirie ou d'un chemin d'accès d'au moins 3,50 mètres de passage.
- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisins.
- Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des immeubles envisagés. Notamment, les caractéristiques de cette voie doivent permettre la circulation ou l'utilisation des véhicules des services publics et des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- La largeur minimale de chaussée roulante des nouvelles voies à double sens sera :
 - de 3,5 mètres pour les ensembles de moins de 3 logements,
 - de 5 mètres pour les ensembles de 3 logements et plus.

ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- La zone devra être équipée d'un réseau de distribution d'eau potable raccordé sur le réseau d'eau public et dimensionné pour desservir l'ensemble de la zone en fonction de sa destination et de ses besoins, tant pour la consommation des usagers et installations, que pour répondre aux besoins des secours incendies.
- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

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

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

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

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

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

- Les aménagements réalisés sur un terrain devront :
 - garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
 - ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil,
 - ne pas aggraver le risque de glissement de terrain.
- En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne sera admis.

Electricité et téléphone :

Toute opération devra prendre en compte l'enfouissement des réseaux.

ARTICLE 1 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction sera implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique,
- soit en observant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, ou à la limite de l'emprise publique.

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

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

L'implantation d'un bâtiment en limite parcellaire n'est autorisée que sur une seule limite.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec une distance minimale de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux annexes et dépendances à une construction principale présentant une hauteur totale inférieure ou égale à 4 mètres.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage.

La hauteur de façade des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Généralités

- Toute architecture étrangère à la région (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) est interdite.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.
- Les couleurs discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Façades

- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Toitures

- Les volumes des toitures respecteront les lignes générales (orientation des lignes et des pentes) des toitures existant dans le voisinage.
- Les matériaux de couverture doivent avoir l'aspect et la couleur de la terre cuite, d'une teinte rouge nuancée ou flammée, ou de l'ardoise sauf :
 - dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
 - pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
 - pour les toitures végétalisées.
- La tôle galvanisée est interdite.
- Les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire doivent être directement intégrés dans la toiture.
- Les toitures terrasse pourront être autorisées lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement, ou lorsqu'elles seront issues d'un projet présentant une utilisation de techniques permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ou mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant la retenue des eaux pluviales.

Clôtures sur rue

- La hauteur maximale des clôtures sur rue est de 2 mètres.
- Elles doivent être constituées :
 - soit d'un mur plein,
 - soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire voie,
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Clôtures en limite séparative et de fond de parcelle

- La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres à partir du terrain naturel.
- Les murs pleins ne devront pas dépasser les 2/3 de la longueur totale de la limite séparative (sauf en cas de mur de soutènement), ils pourront être poursuivis par un dispositif grillagé.

Clôtures en limite avec une zone agricole (A) ou naturelle (N) :

- Les clôtures devront être matérialisées par des haies vives composées d'essence locales doublées ou non de dispositifs grillagés de couleur sombre (noir, gris anthracite, vert bouteille, brun...), ou d'un simple grillage de couleur sombre (noir, gris anthracite, vert bouteille, brun...).
- Les murs pleins sont proscrits.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé à partir des normes en vigueur, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La surface à prendre en compte est de 12,5 m² par emplacement, desserte comprise.

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est fixé comme suit, sauf impossibilité technique avérée due à la réhabilitation d'une construction ancienne ne permettant pas l'aménagement de places de stationnement en nombre suffisant :

- Constructions à destination d'habitation :

- Il est exigé, au minimum, deux places de stationnement par logement.
- Nonobstant les dispositions ci-dessus, seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Dans les opérations d'aménagement, de lotissement et de construction visant la création de plus de 2 logements, 1 place de stationnement visiteur par logement créé devra être aménagée dans les espaces communs.

- Constructions à usage de bureaux :

- 4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

- Constructions à usage commercial et divers de plus de 50 m² de vente :

- 6 emplacements entre 50 et 200 m² de plancher,
- 6 emplacements pour 100 m² de plancher pour les établissements de plus de 200 m² de plancher.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- 7 emplacements pour 10 chambres.

Stationnement vélo :

Tout immeuble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes devra prévoir le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés devra prévoir les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 50 m² d'espace de travail de bureau.

ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier concernant une surface supérieure à 5000 m², 10 % au moins de la superficie doit être aménagé en espaces collectifs aménagés et plantés, cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire, constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être, éventuellement, incorporé à celui-ci. La gestion des eaux pluviales devra être notamment prévue dans l'aménagement des espaces verts.

Tout projet de construction sur un terrain nu fera l'objet de plantations des espaces libres, il sera exigé au minimum la plantation de 3 arbres de haute tige pour toute première construction.

Les aires de stationnement seront arborées à raison d'1 arbre minimum pour 4 places de stationnement. Un minimum de 80% des surfaces dédiées aux parkings de surface et/ou stationnements visiteurs devront être aménagés avec des matériaux perméables de telle sorte que les eaux de pluie puissent s'infiltrer.

Les espaces collectifs non traités en voirie, seront aménagés en espaces publics de type placette, espace de jeux, espace vert, parc d'agrément. Ces espaces intégreront un traitement végétal. Les surfaces minérales seront engazonnées ou plantées.

ARTICLE 1 AU 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AU 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUF

Rappels :

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

Permis de démolir :

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

Zones de bruit :

- S'y appliquent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 relatifs au classement sonore de l'autoroute A 4 et de la route nationale 3.

ARTICLE 1 AUF 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les abris de jardin,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

Dans le seul secteur 1AUFa :

- Les constructions à destination d'industrie.
- Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière.

ARTICLE 1 AUF 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (plusieurs phases de réalisation sont possibles),
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Sont admis sous condition dans l'ensemble de la zone et de ses secteurs :

- Les constructions destinées à l'habitation et à leurs dépendances, à condition d'être destinées aux logements des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des établissements autorisés.
- Les constructions à destination de bureaux, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts à condition d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage, le caractère de la zone, et de ne pas être destinées à l'élevage.
- La transformation et le changement d'affectation des bâtiments si la destination est autorisée dans la zone.

Sont admis sous condition dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur 1 AUF.a :

- Les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et, le cas échéant, avec la tranquillité du voisinage.
- Les constructions à destination d'activité agricole et forestière à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et, le cas échéant, avec la tranquillité du voisinage ; et à condition d'être liées à des activités de commercialisation, stockage collectif ou transformation des produits agricoles, ainsi que les silos agricoles.

ARTICLE 1 AUF 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Un terrain n'est constructible que s'il dispose d'un accès direct sur voirie ou d'un chemin d'accès d'au moins 5,50 mètres de passage.
- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisins.
- Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, notamment sur la RD 3. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- **Dans le seul secteur 1AUFa**, l'accès depuis la RD 3 respectera au plus le terrain naturel et mettra en œuvre une voie spécifique (tourne à droite) de préférence la plus éloignée de l'entrée de ville.

Voirie :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des immeubles envisagés. Notamment, les caractéristiques de cette voie doivent permettre la circulation ou l'utilisation des véhicules des services publics et des engins de lutte contre l'incendie.
- La largeur d'emprise minimum des nouvelles voies sera de 10 mètres.
- Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront présenter une largeur minimale de chaussée roulante de 5,50 mètres.

ARTICLE 1 AUF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- La zone devra être équipée d'un réseau de distribution d'eau potable raccordé sur le réseau d'eau public et dimensionné pour desservir l'ensemble de la zone en fonction de sa destination et de ses besoins, tant pour la consommation des usagers et installations que pour répondre aux besoins des secours incendie.
- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique :

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

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

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

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

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

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

- Les aménagements réalisés sur un terrain devront :
 - garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
 - ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil,
 - ne pas aggraver le risque de glissement de terrain.
- En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne sera admis.

Autres réseaux

Les réseaux électriques basse tension, les réseaux de télécommunication et autres réseaux câblés devront être enterrés.

ARTICLE 1 AUF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions devront être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de la voie publique ou de l'emprise publique.

Les constructions devront être implantées en observant un recul minimum de 30 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique des routes départementales.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Pour les bâtiments d'une hauteur totale inférieure à 7 mètres :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Pour les bâtiments d'une hauteur totale comprise entre 7 et 15 mètres :

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des dispositions visant à la non propagation d'incendie devront être prises conformément à la réglementation en vigueur.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUF 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture du bâtiment ou à l'acrotère :

- pour les bâtiments d'habitation cette hauteur ne doit pas excéder 7 mètres,
- pour les bâtiments d'activité, cette hauteur ne doit pas excéder 12 mètres,

- La hauteur totale des bâtiments ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage. Toutefois, cette dernière hauteur pourra être dépassée en cas d'impératifs techniques ou fonctionnels pour les bâtiments d'activités.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUF 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

- Pour l'ensemble de la zone 1AUF et du secteur 1AUFa :

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une harmonie,

Clôture

- Les murs et murets sont autorisés uniquement en clôture sur rue.
- Les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle devront permettre le passage de petite faune terrestre (hérissons, musaraigne...). Aucun moyen n'est cependant privilégié. Ce peut-être par exemple un passage laissé sous la clôture, un maillage large du grillage, ou encore des percées dans les clôtures pleines.
- A la limite avec une zone agricole (A) ou naturelle (N) :
 - Les clôtures devront être matérialisées par des haies vives composées d'essence locales doublées ou non de dispositifs grillagés de couleur sombre (noir, gris anthracite, vert bouteille, brun...), ou d'un simple grillage de couleur sombre (noir, gris anthracite, vert bouteille, brun...).
 - Les murs pleins sont proscrits.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUF 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Stationnement vélo :

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés devra prévoir les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 50 m² d'espace de travail de bureau.

ARTICLE 1 AUF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis et non utilisés pour la circulation et le stationnement, ou le stockage devront être végétalisés en respectant notamment le principe de plantation d'un arbre pour 200 m² de terrain libre.

- Les aires de stockage

Les aires de stockage et de dépôt doivent être localisés à l'arrière des bâtiments, sur les parties de parcelle non visibles depuis les voies de desserte, ou bien dissimulés derrière un écran bâti ou de verdure persistant.

- Les aires de stationnement

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 100 m² d'aire de parking. Les délaissés devront être engazonnés et agrémentés de plantations.

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager qui ne multiplie pas les plantations insignifiantes. Il sera privilégié le regroupement des plantations de type bosquet.

Pour le seul secteur 1AUFa :

- Sur la frange de la RD 3 le choix des essences se fera dans le registre local. Les deux-tiers minimum des plantations devront être à feuilles caduques. Le complément pourra être à feuillage persistant dont des résineux.
- Les plantations seront des haies de type champêtre, au port libre et composées d'essences arborées et arbustives. Elles seront mises en place de manière discontinue, afin de ne pas créer un écran homogène et opaque.
- La végétation existante sur la zone sera maintenue au maximum des possibilités techniques.
- Tous les espaces de stockage extérieurs, dépôts de véhicules à réparer, entrepôts de matériels de matériaux et de déchets devront être situés en arrière de parcelle et clôturés de manière à créer un écran opaque dissimulant ces espaces à la vue depuis l'espace public. Ces espaces sont interdits le long de la RD 3.

- Les haies seront implantées sur une épaisseur de 10 mètres par rapport à la RD3 de manière discontinue sur deux bandes parallèles. Elles ne dépasseront pas 3 mètres de haut.
- Des haies de clôtures seront implantées le long des voies publiques internes. Elles seront d'une essence locale et le choix retenu sera employé dans toute la zone. Les deux-tiers minimum des plantations devront être à feuilles caduques. Le complément pourra être à feuillage persistant dont des résineux. Leur hauteur maximale sera de 1,60 mètres.
- Tous les espaces de stationnement de voitures légères extérieur seront arborés et devront être le plus perméable possible. Les sujets à mettre en place seront des arbres à haute tige. La couronne sera formée à 2,50 mètres minimum de hauteur. Ils seront d'un calibre minimum de 18/20. La densité sera d'un arbre pour 75 m2 de stationnement. Des plantations pour le stationnement des voitures légères se feront selon un maillage de 8 à 10 mètres.
- Les espaces de stationnement extérieurs de poids lourds seront arborés. Les plantations d'arbres à haute tige pourront être positionnées le long des espaces de stationnement et entre les places de stationnement à raison d'une ligne d'arbres toutes les 5 places de stationnement minimum.
- Les espaces extérieurs non affectés au stationnement, à l'exception des aires de manœuvre, devront être plantés à raison d'un arbre à haute futaie ou 2 arbres de moyenne futaie par tranche de 500 m2.

Pour l'ensemble des prescriptions citées ci-avant :

Les végétaux pourront être choisis parmi cette liste indicative : Sorbier des oiseleurs, Merisier, Erable champêtre, Viorne obier, Aubépine monogyne, Charme, Noisetier, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Troène, Fusain d'Europe, Nerprun purgatif, Saule marsault, Sureau noir, Groseillier à maquereau, églantier...

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUF 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUF 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUL

Rappels :

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

Permis de démolir :

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

ARTICLE 1 AUL 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'artisanat,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

ARTICLE 1 AUL 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à destination d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des établissements autorisés.

Les constructions à destination d'entrepôt ou de commerce à condition d'être liées et nécessaires à une activité touristique ou de loisirs implantée sur place.

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient aménagées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (plusieurs phases de réalisation sont possibles).

Les caves et sous-sols sont interdits concernant les terrains humides.

Dans le secteur 1AULi :

- Les constructions admises dans la zone peuvent être implantées à condition que le niveau fini des planchers habitables des bâtiments accueillant du public soit situé à 20 cm au-dessus de la côte de la crue de référence.

ARTICLE 1 AUL 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Un terrain n'est constructible que s'il dispose d'un accès direct sur voirie ou d'un chemin d'accès d'au moins 3,50 mètres de passage.
- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisins.
- Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- Les parcelles doivent être desservies par un seul accès automobile. Toutefois si la façade sur rue est supérieure à 30 mètres de long, un deuxième accès peut être autorisé.

Voirie :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des immeubles envisagés. Notamment, les caractéristiques de cette voie doivent permettre la circulation ou l'utilisation des véhicules des services publics et des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront présenter une largeur minimale de chaussée roulante de 3,50 mètres.

ARTICLE 1 AUL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique :

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

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

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

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

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

ARTICLE 1 AUL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction sera implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique,
- soit en observant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, ou à la limite de l'emprise publique.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUL 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toits ou jusqu'au niveau de l'acrotère ne devra pas être supérieure à 12 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUL 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une harmonie,
- les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites,
- les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

ARTICLE 1 AUL 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE 1 AUL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction sur un terrain nu fera l'objet de plantations des espaces libres et intégrera au moins la plantation d'un arbre pour 200 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 100 m² d'aire de parking. Les délaissés devront être engazonnés et agrémentés de plantations.

ARTICLE 1 AUL 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUL 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUT

Rappels :

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

Permis de démolir :

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

ARTICLE 1 AUT 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1 AUT 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les constructions, installations et aménagements ayant un rapport avec l'exploitation d'un parc d'animations historique (hôtels, restaurants, boutiques, châteaux, villages et fermes, écuries, services, locaux du personnel, locaux techniques, hangars de stockage, maisons d'habitation et de gardiennage, gradins/tribunes, cuisines, bureaux, vestiaires, salles de spectacle, bassins ...) sont autorisés.

Les habitations nécessaires au logement du personnel de gardiennage et d'exploitation sont admises, dans la limite de 300 m² de surface de plancher.

Toutes ces constructions, installations et aménagements sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (plusieurs phases de réalisation sont possibles),
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE) sont admises à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone, ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

ARTICLE 1 AUT 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Un terrain n'est constructible que s'il dispose d'un accès direct sur voirie ou d'un chemin d'accès d'au moins 3,50 mètres de passage.
- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisins.
- Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des immeubles envisagés. Notamment, les caractéristiques de cette voie doivent permettre la circulation ou l'utilisation des véhicules des services publics et des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront présenter une largeur minimale de chaussée roulante de 3,50 mètres.

ARTICLE 1 AUT 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique :

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

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

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

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

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

- Les aménagements réalisés sur un terrain devront :
 - garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
 - ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil,
 - ne pas aggraver le risque de glissement de terrain.
- En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne sera admis.

ARTICLE 1 AUT 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction sera implantée en observant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, ou à la limite de l'emprise publique.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUT 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUT 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUT 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toits ou jusqu'au niveau de l'acrotère ne devra pas être supérieure à 12 mètres et 20 mètres dans les secteurs 1 AUTa.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUT 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou modifier ne doivent être de nature à porter atteinte au thème historique et fantastique du parc : moyen-âge, renaissance et autres périodes anciennes.

ARTICLE 1 AUT 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre à la destination de la zone.

ARTICLE 1 AUT 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le projet doit réserver 10% de sa surface à l'aménagement d'espace verts et paysagers.

ARTICLE 1 AUT 14 : PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUT 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Rappels :

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

Permis de démolir :

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

Zones de bruit :

- S'y appliquent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 relatifs au classement sonore de l'autoroute A 4 et de la route nationale 3.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination d'artisanat,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions de bureaux,
- Les constructions d'entrepôts non agricoles,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les caravanes isolées,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravanning, sauf ceux visés à l'article A 2,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés dans le code de l'urbanisme,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées dans le code de l'urbanisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

Dans le seul secteur Ap, toutes les constructions sont interdites.

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

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

Les constructions destinées :

- à l'habitation et leurs annexes et dépendances nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que l'activité sur le site justifie la présence permanente de l'exploitant ou du personnel, et que la localisation soit strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole. Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone,
- à l'agrotourisme ou au commerce à condition d'être le prolongement de l'exploitation agricole et d'en demeurer l'accessoire.
- Les terrains aménagés de camping et caravanage type « Camping à la ferme » déclarés en mairie selon une capacité maximale de : soit 20 campeurs sous tente, soit 6 tentes ou caravanes à la fois, à condition d'être le prolongement de l'exploitation agricole et d'en demeurer l'accessoire.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

- Les changements d'usage des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de la compatibilité du changement d'usage avec l'activité agricole ; et d'être dans le prolongement de l'acte de production agricole, ayant pour support l'exploitation agricole et en demeurant l'accessoire.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et
- des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Un terrain n'est constructible que s'il dispose d'un accès direct sur voirie ou d'un chemin d'accès d'au moins 3,50 mètres de passage.
- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisins.

Voirie :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des immeubles envisagés.
Notamment, les caractéristiques de cette voie doivent permettre la circulation ou l'utilisation des véhicules des services publics et des engins de lutte contre l'incendie.
- La largeur des voies à créer devra être de 6 mètres.
- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, s'il existe.

A défaut de desserte par le réseau public, l'alimentation par puits ou forage est admise, sous réserve du respect des règlements en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : L'assainissement individuel est admis et doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

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

- Les aménagements réalisés sur un terrain devront :
 - garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
 - ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil,
 - ne pas aggraver le risque de glissement de terrain.
- Les eaux pluviales seront traitées si besoin avant leur rejet dans le milieu naturel.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions devront observer :

- un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales
- un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la SNCF,,
- un recul minimum de 15 mètres de l'axe de la chaussée des routes départementales 63, 85 et 85^E3,
- un recul minimum de 25 mètres de l'axe de la chaussée des routes départementales 3 « Est » et 982,
- un recul minimum de 35 mètres de l'axe de la chaussée des routes départementales 3 « Ouest » et 982^E2.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux installations des services publics de secours et d'exploitation,
- aux supports d'installations nécessaires aux réseaux,
- aux adaptations, réfections et extensions des constructions existantes dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas :

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

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture du bâtiment ou à l'acrotère :

- pour les habitations individuelles, cette hauteur ne doit pas excéder 7 mètres,
- pour les autres constructions, cette hauteur ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout sans dépasser 15 mètres de hauteur totale du bâtiment.
- cette limite peut être dépassée en cas d'impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le tissu urbain.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Généralités

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une harmonie.
- Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites.
- Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.
- Les bâtiments agricoles en bardage seront de teintes sombres. Les teintes claires sont à éviter.
- Les couleurs discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.
- Le ton blanc pur intégral et les matériaux de types brillants sont interdits.
- Les effets de rayures et de forts contrastes sont interdits.

Toiture

- Les matériaux de couverture seront de teinte sombre.

Cet article ne s'applique pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres conformément aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, il y est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE A 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Rappels :

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

Permis de démolir :

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

Zones de bruit :

- S'y appliquent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 relatifs au classement sonore de l'autoroute A 4 et de la route nationale 3.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols sauf celles mentionnées à l'article N 2 sont interdites ; et notamment les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.

Notamment dans le secteur Ni :

- Est interdit tout ouvrage portant atteinte aux milieux humides et à leur alimentation.
- Est interdite toute utilisation du sol allant à l'encontre de la protection des milieux humides et non adaptée à la gestion de ces milieux, et notamment les exhaussements, affouillements, remblais, drainages.

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

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs, hormis en secteurs Ni et Np :

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs, hormis en secteurs Na et Np :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière et les aires de stationnement à condition de respecter les sites et les paysages.

Dans le secteur Ne :

- L'aménagement, la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes, dans la limite de 50% de la surface de plancher totale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination.

Dans le secteur Ni :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle.
- Les clôtures à condition qu'elles garantissent le libre écoulement des eaux.

Dans les seuls secteurs Na et Nj :

- Les abris de jardin à raison d'un par unité foncière et à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 6 m².

Dans le secteur NI :

- Les aménagements paysagers, installations et constructions à usage de loisirs de plein air, à usage sportif, ou liés à la pratique des espaces naturels, et les parcs résidentiels de loisirs accueillant des habitations légères de loisirs, à condition d'une bonne insertion dans l'environnement immédiat et que la surface de plancher totale des nouvelles constructions n'excède pas 200 m².
- L'aménagement, la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes, dans la limite de 50% de la surface de plancher totale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination.

Dans le secteur Np :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et général à condition que leur implantation soit techniquement irréalisable hors site et qu'elles ne compromettent pas la préservation des sites naturels reconnus (Zone Natura 2000 et Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type I – ZNIEFF I).
- Toute construction et installation d'équipements strictement liés et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu et/ou à sa sauvegarde, à condition d'une bonne insertion dans le site.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : En l'absence d'un réseau collectif public, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non-collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature du sol.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

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

- Les aménagements réalisés sur un terrain devront :
 - garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
 - ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil,
 - ne pas aggraver le risque de glissement de terrain.
- En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne sera admis.
- Les puisards sont interdits

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions devront observer :

- un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales
- un recul minimum de 15 mètres de l'axe de la chaussée des routes départementales 63, 85 et 85E3,
- un recul minimum de 25 mètres de l'axe de la chaussée des routes départementales 3 « Est » et 982,
- un recul minimum de 35 mètres de l'axe de la chaussée des routes départementales 3 « Ouest » et 982E2.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs, hormis les secteurs Na et Nj :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dans les seuls secteurs Na et Nj :

Toute construction sera implantée :

- soit en limite séparative,
- soit avec un retrait tel que tout point de la construction soit éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel sans être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ne :

Les extensions autorisées ne devront pas dépasser 50% de la surface de plancher totale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Nj et le secteur Na :

Les abris de jardin auront une superficie maximale de 6 m².

Dans le secteur NI :

- La surface de plancher totale des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 200 m².
- Les extensions autorisées ne devront pas dépasser 50% de la surface de plancher totale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture du bâtiment.

Cette hauteur ne doit pas dépasser :

- 3 mètres pour les abris de jardins,
- 7 mètres pour les constructions des habitations légères de loisirs, les constructions à usage de loisirs de plein air, à usage sportif, ou liés à la pratique des espaces naturels.

Les extensions de constructions existantes ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment existant concerné.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

1- Pour les espaces concernés par le périmètre de la servitude architecturale et patrimoniale :

En matière de volumétrie, de forme des toitures, de composition des façades, de proportion et dimensionnement de percements, de menuiseries extérieures et de barreaudages, de modénatures, de matériaux, de teintes, d'aménagement des devantures marchandes, les constructions devront respecter des principes énoncés dans le règlement de la servitude architecturale et patrimoniale annexée au règlement.

2- Pour les espaces que ne sont pas concernés par le périmètre de la servitude architecturale et patrimoniale :**Généralités**

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les couleurs discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.
- Le ton blanc pur intégral et les matériaux de types brillants sont interdits.

Façades

- Les façades présenteront une teinte sombre ou seront en bois laissé au vieillissement naturel.
- Les effets de rayures et de forts contrastes sont interdits.

Toiture

- Les matériaux de couverture présenteront une teinte sombre.

Clôtures

- Les clôtures devront garantir en toutes circonstances la circulation des espèces animales sauvages.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres conformément aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, il y est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **Pour les parties de zones N ou secteurs concernés par le périmètre de la servitude architecturale et patrimoniale :**

Les espaces libres et plantations devront être aménagés selon les principes énoncés dans le règlement de la servitude architecturale et patrimoniale annexé au présent règlement.

ARTICLE N 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

ANNEXE : Lexique

Accès : Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

Alignement : Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, fixée par l'autorité administrative.

Annexe : Bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, abri à vélo,...
- une construction non contiguë à une construction principale.

Constructions contiguës : Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume.

Construction principale : Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Dépendance : Bâtiment annexe d'un bâtiment principal contigu à ce dernier.

Division de propriété : Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

Equipements collectifs : Les équipements collectifs comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, etc...

Emprise au sol : Surface couverte par la projection verticale de l'ensemble de la construction sur le sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Extension : Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur totale d'une construction : Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre.

La hauteur totale des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Hauteur de façade d'une construction : La hauteur de façade des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, à l'égout de toit ou à l'acrotère d'un toit terrasse.

Limite séparative : Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

Il peut soit s'agir d'une limite latérale (limite aboutissant aux voies), soit d'une limite de fond de parcelle.

Marge de recul ou de retrait sur l'alignement : Retrait, parallèle à l'alignement, imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

Surface de plancher : Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. (Art. R. 112-2 du Code de l'Urbanisme)

Terrain naturel : Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

Unité foncière : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante.

Voirie : Voie de circulation avec ses dépendances (accotement, fossé...).