

Département de la Moselle
Communauté de Communes du Haut Chemin - Pays de Pange

COMMUNE DE RETONFEY

Plan Local d'Urbanisme

05 – Règlement

Prescription de l'élaboration du PLU	DCM	19/11/2014
Arrêt du projet de PLU	DCM	30/06/2017
Approbation de la révision générale du PLU	DCM	05/09/2018

Approbation de la Révision par D.C.M. du 05/09/2018

Le Maire,
Christian PETIT



Date de référence : septembre 2018

REGLEMENT P.L.U.

SOMMAIRE

Pages

I - DISPOSITIONS GENERALESp 3

- Article 1. Champ d'application territorial du plan
- Article 2. Division du territoire en zones
- Article 3. Adaptations mineures
- Article 4. Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation
- Article 5. Sites Archéologiques

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....p 5

- Dispositions applicables à la zone UA
- Dispositions applicables à la zone UB
- Dispositions applicables à la zone UE
- Dispositions applicables à la zone UX

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....p 29

- Dispositions applicables à la zone 1 AU
- Dispositions applicables à la zone 1 AUe
- Dispositions applicables à la zone 1 AUx

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....p 47

- Dispositions applicables à la zone A
- Dispositions applicables à la zone N

ANNEXES.....p 57

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de RETONFEY dans le département de la Moselle, tel qu'il est défini par le plan de zonage annexé au règlement.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent (PLU) est divisé en 9 zones :

- la **zone urbaine UA** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UB**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UE**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UX**, où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre II du règlement ;
- la **zone à urbaniser 1AU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
- la **zone à urbaniser 1AUe**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;
- la **zone à urbaniser 1AUx**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre III du règlement ;
- la **zone agricole A**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;
- la **zone naturelle N**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre IV du règlement.

Article 3 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent (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.

Article 4 - Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation

Article R*111-3 Modifié par [DÉCRET n°2014-1342 du 6 novembre 2014 - art. 1](#)

« Tout logement doit :

- a) Etre pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;
- b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;
- c) Etre pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements, le cabinet d'aisances peut ne former qu'une seule pièce avec la pièce spéciale pour la toilette mentionnée au b ;
- d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »

Article 5 - Modalités de consultation du Service Régional de l'Archéologie

Les modes de saisine de la DRAC (Service Régional de l'Archéologie) sont régis par les articles R. 523-9 à R. 523-14 du code du patrimoine.

Les demandes de permis d'aménager de plus de 3 hectares, de création de ZAC de plus de 3 hectares, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés, de travaux de plus de 10 000 m² visés à l'article R. 523-5 du code du patrimoine doivent systématiquement être transmises pour avis au préfet de région (DRAC).

Les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de lotissements et de ZAC de moins de 3 hectares, d'autorisation d'installation et de travaux divers ainsi que les demandes de travaux visés aux 1° et 4° de l'article R 523-5 du code du patrimoine doivent être transmises pour avis au préfet de région en fonction des zonages et des seuils définis dans **l'arrêté préfectoral n°256 en date du 07 juillet 2003** ;

L'article L425-11 du code de l'urbanisme précise que « lorsque la réalisation d'opérations archéologiques préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.

En application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service Régional de l'Archéologie), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant est passible des peines prévues aux articles 322-3-1 du code pénal. Enfin, les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L 524-1 à L 524-16 du code du patrimoine et de l'article L 332-6 du code de l'urbanisme.

Article 6 – Dispositions applicables dans les zones de dangers liées à GRT Gaz

Toute construction ou extension d'un établissement recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) dans ces zones de dangers est encadré conformément au (j) de l'article R.431-16 du code de l'urbanisme. Cet article prévoit que le dossier joint à la demande de permis de construire pour une telle construction ou extension comporte une analyse de compatibilité du projet avec la canalisation du point de vue de la sécurité. L'analyse de compatibilité doit elle-même être établie en conformité avec les articles L.555-16 et R.555-31 du code de l'environnement. Ces dispositions sont issues des textes réglementaires précités.

Il est fortement recommandé de consulter GRTGaz pour tous les projets d'aménagement dans ces zones de dangers (ou SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation), et ce dès la phase d'émergence du projet. Le transporteur informe le pétitionnaire du risque lié à l'implantation de son projet dans cette zone et ils déterminent ensemble le cas échéant les solutions de moindre impact qu'il pourrait être nécessaire de mettre en œuvre.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre ancien de RETONFEY, regroupant principalement des constructions anciennes relativement homogènes.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte puisqu'elle concentre de l'habitat, et une partie des équipements publics. Elle peut également accueillir des activités sous certaines conditions.

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des « Règles de l'Art » et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Rappel :

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.
- Le permis de démolir est soumis à déclaration préalable.
- Le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les constructions, éléments du patrimoine, les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.
- les installations et travaux divers et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- 1.1 Les constructions destinées :
 - à l'industrie sauf cas visés à l'article 2
 - à l'exploitation agricole
 - à de nouvelles exploitations forestières
- 1.2 Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes

- 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4 Les installations et travaux divers suivants
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction sauf cas visés à l'article 2
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.
 - les garages collectifs de caravanes sauf cas visé à l'article 2
- 1.5 Toute nouvelle construction, déblais et remblais sont interdits dans la bande de 10 mètres par rapport aux ruisseaux.
- 1.6 Les travaux ayant pour effet d'empêcher le libre écoulement des eaux.

Article 2 UA : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- 2.1 Les constructions à destination de résidence hôtelière, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, et les installations classées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).
- 2.2 Les garages collectifs de caravanes dans les bâtiments existants
- 2.3 Les installations et travaux divers sont autorisées pour :
 - Les aires de jeux et de sports, dès lors qu'elles sont ouvertes au public
 - Les aires de stationnement ouvertes au public
 - Les affouillements et exhaussement du sol de plus de 100m² et plus de 2 mètres de dénivelé ne sont admis que s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- 2.4 Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone situées à moins de 35 m du périmètre du cimetière, à conditions qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

Section 2 : Condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 UA : Accès et voirie

3.1 Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile (publique ou privée), de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
- 3.1.3 Les voies nouvelles de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètre d'emprise

3.2 Accès

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Article 4 UA : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

4.2.2 Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont obligatoires, sauf impossibilité technique démontrée. Dans tous les cas, la situation existante ne doit pas être aggravée.

Aussi, lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe et en cas d'impossibilité technique démontrée de gérer les eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements devront garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau dans la limite de sa capacité.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit donc réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

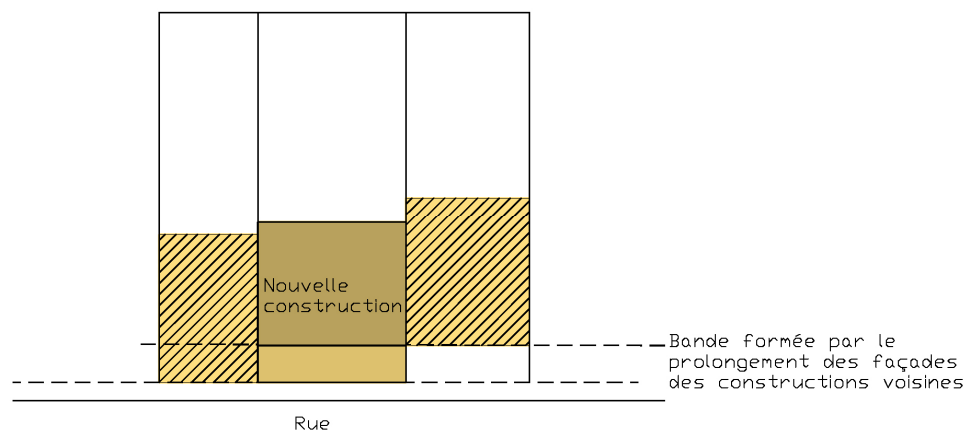
Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain, ou en cas d'impossibilité technique, par toute autre méthode de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Article 5 UA : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 6 UA : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.



- 6.2 Les autres constructions, y compris les constructions de faible emprise comme les cheminées, devront s'implanter à l'alignement ou en retrait de la façade de la construction principale.
- 6.3 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.4 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.5 Dans le cas d'une construction principale édifiée sur un terrain situé en retrait de la voirie et qui n'a qu'un accès sur cette voie, ou édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant, la bande d'implantation ne s'applique pas, la construction sera alors édifiée :
- en limite
 - ou à une distance au minimum égale à la moitié de sa hauteur sous égout par rapport aux limites séparatives sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 6.6 En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division,...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.
- 6.7 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.8 **Parcelles d'angle** : pour les unités foncières qui présentent au moins deux limites adjacentes et attenantes au domaine public (angle de deux voies publiques ou angle d'une voie publique et d'un espace public), l'implantation des constructions doit répondre aux règles suivantes :
- la ou les façades qui comprennent l'accès ou les accès principaux, véhicule et/ou piéton, à la construction doit observer un retrait de 5 mètres ;
 - les autres façades peuvent être implantées à l'alignement en cas de façade aveugle ou en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions sur rue doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. (la limite séparative en fond de parcelle n'est pas une limite latérale).
- 7.2 Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :
- Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 12 mètres, l'implantation sur une seule des limites latérales est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans le cas d'une parcelle à l'angle de plusieurs voies, cette règle s'applique par rapport à une seule des limites séparatives latérales.
- 7.3 Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière seront :
- soit en limite séparative,
 - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.
 - Cette distance est portée à 1m pour les annexes isolées.
- 7.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 7.5 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés
- soit en limite séparative,
 - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative.
- Par ailleurs, ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficient de la dérogation dont le contenu a été défini par ailleurs.
- 7.6 En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division,...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.

Article 8 UA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article 9 UA : Emprise au sol

- 9.1 Mode de calcul
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.
- 9.2 Dispositions générales
L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.3 Dispositions particulières
Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières inférieures à 400 m².

Article 10 UA : Hauteur des constructions

- 10.1 Pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place, la hauteur maximale des constructions nouvelles doit être réalisée en harmonie avec l'existant. Elle ne peut être supérieure ou inférieure de plus de 1m de la hauteur à l'égout de la construction voisine la plus ou moins élevée.
- Dans le cas de hauteur des constructions voisines ne dépassant pas 5 mètres, la hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 6.5 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.2 La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.3 La hauteur maximale des annexes isolées hors tout est de 4,5 mètres et est fixée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.4 Pour les équipements publics, édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 10.5 Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, cheminées, balustrades, etc.
- 10.6 Lors d'une modification de construction existante, ne respectant pas les règles de hauteur maximale, la hauteur existante peut être conservée mais en aucun cas augmentée. Les extensions des constructions existantes respecteront la règle générale.

Article 11 UA : Aspect extérieur

Rappel : (aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme) 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.

11.1 Les remblais :

Les remblais sont limités à 0,50 mètre(s) de hauteur par rapport au niveau de la voie de desserte au droit de la propriété foncière.

11.2 Les toitures et couvertures

11.2.1 Le faîtage principal doit être placé dans l'orientation de la rue.

11.2.2 La toiture sera à deux pans, ce dispositif-peut-être adapté dans les cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).

11.2.3 Les angles de rues et les extrémités de bande pourront être traités d'une façon particulière (3 à 4 pans par exemple).

11.2.4 La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35°. Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine, pour ramener ce faîtage dans l'alignement général ou pour des extensions de bâti existant.

11.2.5 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures :

- des abris de jardin ;
- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

11.2.6 Les couvertures seront constituées de matériaux dont la coloration et l'aspect rappelleront la tuile en terre cuite naturelle, de couleur rouge à brun. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins, aux vérandas et dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires et photovoltaïques par exemple.

11.3 Couleur des façades :

11.3.1 L'utilisation de couleurs vives est interdite.

11.4 Les clôtures végétales devront être constituées de plusieurs essences régionales.

Article 12 UA : Stationnement des véhicules

12.1 Dispositions générales

La surface minimale à prendre en compte pour une place de stationnement est de 12,5 m² par emplacement hors dégagements et 25 m² minimum par emplacement y compris les accès.

12.2 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, et répondre au minimum aux normes de stationnement suivantes :

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES (1)
Constructions à usage d'habitation - Nombre d'emplacements par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher - Nombre de places exigées par tranche entamée de 50 m ² , au-delà de 250 m ² de surface de plancher Dans ces quotas, 1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher entamé, devra être réalisée en extérieur. 1 place supplémentaire sera réalisée en extérieur (pour les visiteurs) par 4 places de stationnement exigées.	1 2
Artisanat (2) - par tranche de 100 m ² de surface de plancher	1
Bureaux et services (2) - par tranche de 30 m ² de surface de plancher, pour les employés et visiteurs	1
Commerces (2) - par tranche de 100 m ² de surface de plancher (vente + réserve) ▫ de 0 à 100 m ² ▫ de 100 à 500 m ²	aucune 3
Hôtels et restaurants et gîtes ruraux - Pour 1 chambre(s) d'hôtel(s) - Pour 12 m ² de salle de restaurant, café ou brasserie	1 1
Equipement d'enseignement - Nombre de places par classe construite	1
Equipements exceptionnels Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation. En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.	
(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

- 12.3 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La réalisation d'aires de stationnement peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre de 250 mètres de rayon.
- 12.4 Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.
- 12.5 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

Article 13 UA : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- 13.1. Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis,...
- Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.
- 13.2 Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.
- 13.3 Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- 13.4 Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 400 m².
- 13.5 Les aires de dépôts et de stockage ainsi que les points collectifs de dépôt de déchets ménagers et assimilés devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Article 14 UA : Performances énergétiques et environnementales

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

Article 15 UA : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone **UB** est une zone urbaine déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances. La zone **UB** correspond aux extensions urbaines récentes.

4 sous-secteurs **UB1** correspondent à des secteurs où les couleurs de toiture sont plus libres.

1 sous-secteur **UBi** correspond à un secteur où il existe un risque inondation.

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des « Règles de l'Art » et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Rappel :

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.

- Le permis de démolir est soumis à déclaration préalable.

- Le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les constructions, éléments du patrimoine, les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.

- les installations et travaux divers et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- 1.1 Les constructions destinées :
 - à l'industrie sauf cas visés à l'article 2
 - à l'usage d'entrepôt sauf cas visés à l'article 2
 - à l'exploitation agricole
 - à de nouvelles exploitations forestières
- 1.2 Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4 Les installations et travaux divers suivants
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction sauf cas visés à l'article 2
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.

- les garages collectifs de caravanes sauf cas visé à l'Art.2
- 1.5 Toute nouvelle construction, déblais et remblais sont interdits dans la bande de 10 mètres par rapport aux ruisseaux.
- 1.6 Dans la zone UBi, toute nouvelle construction sauf cas visés à l'article 2

Article 2 UB : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- 2.1 Les constructions à destination de résidence hôtelière, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, et les installations classées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).
- 2.2 Les garages collectifs de caravanes dans les bâtiments existants
- 2.3 Les installations et travaux divers sont autorisées pour :
 - Les aires de jeux et de sports, dès lors qu'elles sont ouvertes au public
 - Les aires de stationnement ouvertes au public
 - Les affouillements et exhaussement du sol de plus de 100m² et plus de 2 mètres de dénivelé ne sont admis que s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- 2.4 Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone situées à moins de 35 m du périmètre du cimetière, à conditions qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
- 2.5 Dans la zone UBi, en raison du risque inondation, les constructions sont autorisées sous conditions :
 - que le niveau de dalle du rez-de-chaussée soit supérieur de 0,4 mètre par rapport à l'altitude de la voie desservant ces constructions prises au droit de la parcelle.
 - qu'elles ne disposent pas de sous-sols.

Section 2 : Condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 UB : Accès et voirie

3.1 Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile (publique ou privée), de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4 Les voies nouvelles de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètre d'emprise

3.2 Accès

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

- La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

4.2.2 Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont obligatoires, sauf impossibilité technique démontrée. Dans tous les cas, la situation existante ne doit pas être aggravée.

Aussi, lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe et en cas d'impossibilité technique démontrée de gérer les eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements devront garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau dans la limite de sa capacité.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit donc réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain, ou en cas d'impossibilité technique, par toute autre méthode de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Article 5 UB : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 6 UB : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, la façade sur rue de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres et à plus de 7 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2 Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale

- dans le cas d'une parcelle à l'angle de plusieurs voies, le recul pourra être adapté en fonction du site sur une seule des voies. Le recul devra être au minimum égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment, avec un minimum de 3m.

- 6.3 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.5 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.6 En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division,...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.

Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 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 rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté sans être inférieure à 3 mètres.

Pour les annexes isolées, l'implantation pourra être en recul de 1m minimum de la limite séparative

- 7.2 Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Dans le cas d'une parcelle à l'angle de plusieurs voies, cette règle s'applique par rapport à une seule des limites séparatives latérales

- 7.3 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

- 7.4 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés

- soit en limite séparative,
- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative.

Par ailleurs, ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficient de la dérogation dont le contenu a été défini par ailleurs.

- 7.5 En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division,...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.

Article 8 UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article 9 UB : Emprise au sol

- 9.1 Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.

9.2 Dispositions générales

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

9.3 Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières inférieures à 400 m².

Article 10 UB : Hauteur des constructions

10.1 La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement à :

- 6.5 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue dans le cas d'une toiture en pente
- 7.5 mètres hors tout dans le cas d'une toiture terrasse

10.2 La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

10.3 La hauteur maximale des annexes isolées hors tout est de 4,5 mètres est fixée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement

10.4 Pour les équipements publics, édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.

10.5 Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, cheminées, balustrades, etc.

10.6 Lors d'une modification de construction existante, ne respectant pas les règles de hauteur maximale, la hauteur existante peut être conservée mais en aucun cas augmentée. Les extensions des constructions existantes respecteront la règle générale.

Article 11 UB : Aspect extérieur

Rappel : (aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme) 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.

11.1 Les remblais :

Les remblais sont limités à 0,50 mètre(s) de hauteur par rapport au niveau de la voie de desserte au droit de la propriété foncière.

11.2 Les toitures et couvertures

Les couvertures seront constituées de matériaux dont la coloration et l'aspect rappelleront la tuile en terre cuite naturelle, de couleur rouge à brun. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins, aux vérandas, aux toitures terrasse et dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires et photovoltaïques par exemple.

En sous-secteur UB1, il sera également autorisé les tuiles de couleur noire ou ardoise.

11.3 Couleur des façades :

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

11.4 Les clôtures donnant sur le domaine public, ne devront pas excéder une hauteur de 1,50 mètre. Les clôtures végétales devront être constituées de plusieurs essences régionales

Article 12 UB : Stationnement des véhicules

12.1 Dispositions générales

La surface minimale à prendre en compte pour une place de stationnement est de 12,5 m² par emplacement hors dégagements et 25 m² minimum par emplacement y compris les accès.

12.2 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, et répondre au minimum aux normes de stationnement suivantes :

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES (1)
Constructions à usage d'habitation - Nombre d'emplacements par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher - Nombre de places exigées par tranche entamée de 50 m ² , au-delà de 250 m ² de surface de plancher Dans ces quotas, 1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher entamé, devra être réalisé en extérieur. 1 place supplémentaire sera réalisée en extérieur (pour les visiteurs) par 4 places de stationnement exigées.	1 2
Artisanat (2) - par tranche de 100 m ² de surface de plancher	1
Bureaux et services (2) - par tranche de 100 m ² de surface de plancher, pour les employés et visiteurs	1
Commerces (2) - par tranche de 100 m ² de surface de plancher (vente + réserve) ▫ de 0 à 100 m² ▫ de 100 à 500 m²	3 5
Hôtels et restaurants et gîtes ruraux - Pour 1 chambre (s) d'hôtel (s) - Pour 12 m ² de salle de restaurant, café ou brasserie	1 1
Equipement d'enseignement - Nombre de places par classe construite	1
Equipements exceptionnels Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation. En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.	
(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire. (2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

- 12.3 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La réalisation d'aires de stationnement peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre de 250 mètres de rayon.

Lors d'opération d'aménagement (ZAC, lotissement, etc...), ou de constructions de logements collectifs, des aires de stationnement pour visiteurs, doivent être prévues à raison d'une place minimum pour 4 logements.

- 12.4 Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.
- 12.5 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

Article 13 UB : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis,...
- Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.
- 13.2 Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.
- 13.3 Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- 13.4 Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 400 m².
- 13.5 Les aires de dépôts et de stockage ainsi que les points collectifs de dépôt de déchets ménagers devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Article 14 UB : Performances énergétiques et environnementales

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

Article 15 UB : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbaine déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement spécialisée destinée à l'implantation des services publics quel que soit leur mode de gestion, public ou privé, assurant une fonction collective (administration, sécurité, santé, éducation, culturel, sportif, sociaux...)

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des « Règles de l'Art » et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Rappel :

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.

- Le permis de démolir est soumis à déclaration préalable.

- Le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les constructions, éléments du patrimoine, les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.

- les installations et travaux divers et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- 1.1 Les constructions destinées sauf cas visés à l'article 2 :
 - à l'habitation et leurs dépendances
 - à l'hébergement hôtelier
 - aux bureaux
 - au commerce
 - à l'artisanat
 - à l'industrie
 - à la fonction d'entrepôt
 - à l'exploitation agricole ou forestière
- 1.2 Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4 Les installations et travaux divers suivants
 - les parcs d'attraction

- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction sauf cas visés à l'article 2
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.
 - les garages collectifs de caravanes sauf cas visé à l'Art.2
- 1.5 Toute nouvelle construction, déblais et remblais sont interdits dans la bande de 10 mètres par rapport aux ruisseaux.

Article 2 UE : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- 2.1 Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors qu'elles sont nécessaires au service public exercé et présentent un lien de connexité avec celui-ci :
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de bureaux, d'artisanat, de services, d'hébergement hôtelier et de restauration.
 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de stationnement.
 - Les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement des véhicules et à la distribution d'énergie, tel que pylône...
 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'entrepôts commerciaux.
 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatives aux activités de réparation ou de maintenance des matériels utilisés par le service public.
 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de commerce de détail.
- 2.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin...), à la condition qu'ils soient destinés :
- soit aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des occupations et utilisations du sol autorisé dans la zone,
 - soit à l'hébergement des usagers de l'équipement collectif lorsque la nature, l'objet ou les conditions de fonctionnement du service public suppose un hébergement à proximité,
- 2.3 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des équipements publics de la zone.

Section 2 : Condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 UE : Accès et voirie

3.1 Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile (publique ou privée), de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4 Les voies nouvelles de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètre d'emprise

3.2 Accès

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2 Hors agglomération, les accès nouveaux individuels ou collectifs sont interdits sur la RD 67.

Article 4 UE : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

4.2.2 Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont obligatoires, sauf impossibilité technique démontrée. Dans tous les cas, la situation existante ne doit pas être aggravée.

Aussi, lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe et en cas d'impossibilité technique démontrée de gérer les eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements devront garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau dans la limite de sa capacité.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit donc réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain, ou en cas d'impossibilité technique, par toute autre méthode de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Article 5 UE : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 6 UE : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction devra être implantée à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

Article 7 UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera :
- soit en limite séparative,
 - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative. Cette distance est portée à 1m pour les annexes
- Par ailleurs, ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficient de la dérogation dont le contenu a été défini par ailleurs.

Article 8 UE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article 9 UE : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 10 UE : Hauteur des constructions

- 10.1 La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 14 mètres hors tout en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Article 11 UE : Aspect extérieur

Rappel : (aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme) 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.

Article 12 UE : Stationnement des véhicules

- 12.1 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- 12.2 Des emplacements réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.
- 12.3 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

Article 13 UE : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- 13.1. Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis,...

Article 14 UE : Performances énergétiques et environnementales

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

Article 15 UE : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère de la zone

La zone UX est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage principal d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services.

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des « Règles de l'Art » et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- 1.1 Les constructions destinées :
 - à l'habitation sauf cas visés à l'article 2
 - à l'hébergement hôtelier
 - à l'exploitation agricole ou forestière sauf cas visés à l'article 2
- 1.2 Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes sauf cas visés à l'article 2
- 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4 Les installations et travaux divers suivants
 - les parcs d'attraction
 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction sauf cas visés à l'article 2
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.
- 1.5 Toute nouvelle construction, déblais et remblais sont interdits dans la bande de 10 mètres par rapport aux ruisseaux et fossés.

Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admises sous conditions :

- 2.1 Les constructions à usage :
 - d'habitations si elles correspondent à des logements liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qui soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et sous réserve :
 - que leur nombre soit limité à un par établissement,
 - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, sauf si les conditions de sécurité s'y opposent.
- 2.2 Les constructions liées à des exploitations agricoles sous réserve d'être destinées à la transformation, au stockage ou à la vente.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

Article 3 UX : Accès et voirie

3.1 Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile (publique ou privée), de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 7 mètres d'emprise.
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

3.2 Accès

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2 Hors agglomération, les accès nouveaux individuels ou collectifs sont interdits sur la RD 67.

Article 4 UX : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

4.2.2 Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont obligatoires, sauf impossibilité technique démontrée. Dans tous les cas, la situation existante ne doit pas être aggravée.

Aussi, lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe et en cas d'impossibilité technique démontrée de gérer les eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements devront garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau dans la limite de sa capacité.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit donc réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain, ou en cas d'impossibilité technique, par toute autre méthode de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Article 5 UX : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 6 UX : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :
 - 5 mètres comptés depuis l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- 6.2 Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :
 - dans le cas d'une parcelle à l'angle de plusieurs voies, le recul pourra être adapté en fonction du site sur une seule des voies. Le recul devra être au minimum égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment, avec un minimum de 5m.
- 6.3 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 6.4 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.5 En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division,...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.
- 6.6 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Article 7 UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2 Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :
 - Dans le cas d'une parcelle à l'angle de plusieurs voies, cette règle s'applique par rapport à une seule des limites séparatives latérales.
- 7.3 En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division,...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.
- 7.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 7.5 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés en limite séparative ou en recul.

Par ailleurs, ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficient de la dérogation dont le contenu a été défini par ailleurs.

Article 8 UX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article 9 UX : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 10 UX : Hauteur des constructions

- 10.1 La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement à :
- 11 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue dans le cas d'une toiture en pente
 - 12 mètres hors tout dans le cas d'une toiture terrasse
- 10.2 La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 14 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.3 Pour les équipements publics, édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 10.4 Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, cheminées, balustrades, etc.
- 10.5 Lors d'une modification de construction existante, ne respectant pas les règles de hauteur maximale, la hauteur existante peut être conservée mais en aucun cas augmentée. Les extensions des constructions existantes respecteront la règle générale.

Article 11 UX : Aspect extérieur

Rappel : (aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme) 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.

- 11.1 Les remblais :
Les remblais sont limités à 0,50 mètre(s) de hauteur par rapport au niveau de la voie de desserte au droit de la propriété foncière.
- 11.2 Les toitures et couvertures :
Les toitures à pentes sont admises, à condition que l'inclinaison des pans de toit n'excède pas 20°.
- 11.3 Les façades :
L'utilisation de couleurs blanches, vives et/ou réfléchissantes, sur des surfaces importantes, est interdite. Les bardages en bois pourront recevoir un traitement incolore de nature à préserver l'aspect naturel des matériaux.
Les façades latérales et arrière des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.
- 11.4 Les enseignes :

Doivent faire corps avec le bâtiment. Elles doivent être intégrées aux plans de façade sans dépasser en hauteur l'acrotère ou l'égout du toit. Les enseignes sur mât sont interdites.

Une enseigne pourra être installée en limite du domaine public, sans excéder une hauteur de 1,5 mètre au dessus du sol.

11.5 Les clôtures :

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives composées de plusieurs essences végétales, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à clairevoie dont la hauteur ne devra excéder 2 mètres.

11.6 Les ouvrages techniques :

Tels que postes de transformation électriques doivent être traités en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

Article 12 UX : Stationnement des véhicules

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- 12.2 Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
- 12.3 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

Article 13 UX : Espaces libres et plantations

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis,...
- Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.
- 13.2 Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.
- 13.3 Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- 13.4 Les aires de dépôts et de stockage ainsi que les points collectifs de dépôt de déchets ménagers devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Article 14 UX : Performances énergétiques et environnementales

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

Article 15 UX : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone IAU est une zone naturelle, non équipée, destinée à l'urbanisation à court ou moyen terme et dont la vocation principale est l'habitat mais pouvant admettre par ailleurs certaines activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Cette zone est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec **les orientations d'aménagement**, figurant dans le présent PLU.

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des « Règles de l'Art » et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Rappel :

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.
- Le permis de démolir est soumis à déclaration préalable.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- 1.1 Toutes constructions dont la conception et la localisation ne respecte pas le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), pièce intégrée dans le dossier de PLU.
- 1.2 Les constructions destinées :
 - à l'industrie
 - à l'exploitation agricole
 - à de nouvelles exploitations forestières
- 1.3 Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées

- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.5 Les installations et travaux divers suivants
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction sauf cas visés à l'article 2
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.
- 1.6 Toute nouvelle construction, déblais et remblais sont interdits dans la bande de 10 mètres par rapport aux ruisseaux.

Article 2 1AU : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappel : En secteur 1AU, les constructions devront respecter les principes décrits dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) pièce intégrée dans le dossier de PLU.

- 2.1 Les constructions à destination de résidence hôtelière, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, et les installations classées,
 - qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation comprenant au minimum 5 constructions à usage d'habitation ou que l'opération intéresse l'ensemble de la zone
 - qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone
 - que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeur, poussière, trépidations, etc.) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - concernant le secteur du Pré Baillot : qu'elles n'aggravent pas l'inondabilité des deux zones UBi et Ni adjacentes et que toutes les dispositions soient prises afin que les constructions projetées sur ce secteur soient préservées du risque inondation.
- 2.2 Les installations et travaux divers sont autorisées pour :
 - Les aires de jeux et de sports, dès lors qu'elles sont ouvertes au public
 - Les aires de stationnement ouvertes au public
 - Les affouillements et exhaussement du sol de plus de 100m² et plus de 2 mètres de dénivelé ne sont admis que s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- 2.3 Dans le cas d'une opération de logements de plus de 5000 m² de surface de plancher, 5% minimum de l'opération doivent être destinés à la construction de logements aidés.

Section 2 : Condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 1AU : Accès et voirie

3.1 Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile (publique ou privée), de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m.

- 3.1.4 Les voies nouvelles de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètre d'emprise
- 3.1.5 Tous travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

3.2 Accès

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2 Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Article 4 1AU : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

4.2.2 Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont obligatoires, sauf impossibilité technique démontrée. Dans tous les cas, la situation existante ne doit pas être aggravée.

Aussi, lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe et en cas d'impossibilité technique démontrée de gérer les eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements devront garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau dans la limite de sa capacité.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit donc réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

4.4 Gestion des déchets ménagers

Dans le cas d'un bâtiment comprenant plusieurs logements, il sera réalisé un local pour les déchets ménagers.

Article 5 1AU : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 6 1AU : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, la façade sur rue de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2 Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :
 - dans le cas d'une parcelle à l'angle de plusieurs voies, le recul pourra être adapté en fonction du site sur une seule des voies. Le recul devra être au minimum égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment, avec un minimum de 5m.
- 6.3 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.4 En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division,...), cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.
- 6.5 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.

Article 7 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 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 rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté sans être inférieure à 3 mètres.
Pour les annexes isolées, l'implantation pourra être en recul de 1m minimum de la limite séparative
- 7.2 Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le cas d'une parcelle à l'angle de plusieurs voies, cette règle s'applique par rapport à une seule des limites séparatives latérales.
- 7.3 En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.
- 7.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- 7.5 Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficient de la dérogation dont le contenu a été défini par ailleurs.

Article 8 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article 9 1AU : Emprise au sol

- 9.1 Mode de calcul
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.
- 9.2 Dispositions générales
L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.3 Dispositions particulières
Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières inférieures à 400 m².

Article 10 1AU : Hauteur des constructions

- 10.1 La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement à :
- 6.5 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue dans le cas d'une toiture en pente
- 7.5 mètres hors tout dans le cas d'une toiture terrasse
- 10.2 La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.3 La hauteur maximale des annexes isolées hors tout est de 4,5 mètres est fixée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.4 Pour les équipements publics, édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 10.5 Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, cheminées, balustrades, etc.
- 10.6 Lors d'une modification de construction existante, ne respectant pas les règles de hauteur maximale, la hauteur existante peut être conservée mais en aucun cas augmentée. Les extensions des constructions existantes respecteront la règle générale.

Article 11 1AU : Aspect extérieur

Rappel : (aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme) 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.

- 11.1 Les remblais :
Les remblais sont limités à 0,50 mètre(s) de hauteur par rapport au niveau de la voie de desserte au droit de la propriété foncière.
- 11.2 Les toitures et couvertures
Les couvertures seront constituées de matériaux dont la coloration et l'aspect rappelleront la tuile en terre cuite naturelle, de couleur rouge à brun. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins, aux vérandas, aux toitures terrasse et dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires et photovoltaïques par exemple.
- 11.3 Couleur des façades :
L'utilisation de couleurs vives est interdite.

- 11.4 Les clôtures donnant sur le domaine public, ne devront pas excéder une hauteur de 1,50 mètre. Les clôtures végétales devront être constituées de plusieurs essences régionales

Article 12 1AU : Stationnement des véhicules

12.1 Dispositions générales

La surface minimale à prendre en compte pour une place de stationnement est de 12,5 m² par emplacement hors dégagements et 25 m² minimum par emplacement y compris les accès.

- 12.2 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, et répondre au minimum aux normes de stationnement suivantes :

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES (1)
Constructions à usage d'habitation - Nombre d'emplacements par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher - Nombre de places exigées par tranche entamée de 50 m ² , au-delà de 250 m ² de surface de plancher Dans ces quotas, 1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher entamé, devra être réalisé en extérieur. 1 place supplémentaire sera réalisée en extérieur (pour les visiteurs) par 4 places de stationnement exigées.	1 2
Bureaux et services (2) - par tranche de 30m ² de surface de plancher , pour les employés et visiteurs	1
Commerces (2) - par tranche de 100m ² de surface de plancher (vente + réserve) ▫ de 0 à 100 m² ▫ de 100 à 500 m²	3 5
Hôtels et restaurants et gîtes ruraux - Pour 1 chambres d'hôtels - Pour 12 m ² de salle de restaurant, café ou brasserie	1 1
Equipement d'enseignement - Nombre de places par classe construite	1
Equipements exceptionnels Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation. En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.	
(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire. (2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

- 12.3 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La réalisation d'aires de stationnement peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre de 250 mètres de rayon.

Lors d'opération d'aménagement (ZAC, lotissement, etc...), ou de constructions de logements collectifs, des aires de stationnement pour visiteurs, doivent être prévues à raison d'une place minimum pour 4 logements.

- 12.4 Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.
- 12.5 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

Article 13 1AU : Espaces libres et plantations

- 13.1. Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis,...
Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.
- 13.2 Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.
- 13.3 Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- 13.4 Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 400 m².
- 13.5 Les aires de dépôts et de stockage ainsi que les points collectifs de dépôt de déchets ménagers devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Article 14 1AU : Performances énergétiques et environnementales

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

Article 15 1AU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Caractère de la zone

La zone 1AUe est une zone ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme pour accueillir des équipements collectifs, à vocation publique, culturelle, scolaire, sportive et de loisirs, de santé ou de logements adaptés pour personnes âgées.

Cette zone est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec **les orientations d'aménagement**, figurant dans le présent PLU.

La zone 1AUe ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une procédure d'aménagement d'ensemble.

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des « Règles de l'Art » et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Rappel :

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.
- Le permis de démolir est soumis à déclaration préalable.
- Le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les constructions, éléments du patrimoine, les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.

- les installations et travaux divers et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 1AUe : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- 1.1 **Toutes constructions dont la conception et la localisation ne respecte pas le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), pièce intégrée dans le dossier de PLU.**
- 1.2 Les constructions destinées sauf cas visés à l'article 2 :
 - à l'habitation et leurs dépendances
 - à l'hébergement hôtelier
 - aux bureaux
 - au commerce
 - à l'artisanat
 - à l'industrie
 - à la fonction d'entrepôt
 - à l'exploitation agricole ou forestière
- 1.3 Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes

- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.5 Les installations et travaux divers suivants
- les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités
 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction sauf cas visés à l'article 2
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.
 - les garages collectifs de caravanes sauf cas visé à l'Art.2
- 1.6 Toute nouvelle construction, déblais et remblais sont interdits dans la bande de 10 mètres par rapport aux ruisseaux.

Article 2 1AUe : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- 2.1 Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors qu'elles sont nécessaires au service public exercé et présentent un lien de connexité avec celui-ci :
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de bureaux, d'artisanat, de services, d'hébergement hôtelier et de restauration.
 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de stationnement.
 - Les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement des véhicules et à la distribution d'énergie, tel que pylône...
 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'entrepôts commerciaux.
 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatives aux activités de réparation ou de maintenance des matériels utilisés par le service public.
 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de commerce de détail.
- 2.2 Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin...), à la condition qu'ils soient destinés :
- soit aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des occupations et utilisations du sol autorisé dans la zone,
 - soit à l'hébergement des usagers de l'équipement collectif lorsque la nature, l'objet ou les conditions de fonctionnement du service public suppose un hébergement,
 - soit à l'hébergement de seniors dès lors qu'il ne s'agit pas exclusivement de logements mais d'une opération disposant d'au moins un service adapté (par exemple, maison commune, restauration, ...)
- 2.3 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des équipements publics de la zone.

Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 1AUe : Accès et voirie

3.1 Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile (publique ou privée), de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.

3.1.4 Les voies nouvelles de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètre d'emprise

3.2 Accès

3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Article 4 1AUe : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

4.2.2 Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont obligatoires, sauf impossibilité technique démontrée. Dans tous les cas, la situation existante ne doit pas être aggravée.

Aussi, lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe et en cas d'impossibilité technique démontrée de gérer les eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements devront garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau dans la limite de sa capacité.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit donc réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

Article 5 1AUe : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 6 1AUe : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction devra être implantée à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

Article 7 1AUe : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera :
- soit en limite séparative,
 - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative. Cette distance est portée à 1m pour les annexes.
- Par ailleurs, ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficient de la dérogation dont le contenu a été défini par ailleurs.

Article 8 1AUe : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article 9 1AUe : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 10 1AUe : Hauteur des constructions

- 10.1 La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 14 mètres hors tout en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Article 11 1AUe : Aspect extérieur

Rappel : (aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme) 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.

Article 12 1AUe : Stationnement des véhicules

- 12.1 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

- 12.2 Des emplacements réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.
- 12.3 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

Article 13 1AUe : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- 13.1. Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis,...

Article 14 1AUe : Performances énergétiques et environnementales

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

Article 15 1AUe : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

Caractère de la zone

La zone 1AUX est une zone naturelle, non équipée, destinée à l'urbanisation à court ou moyen terme et dont la vocation principale est l'accueil d'activités artisanales, industrielles et de services.

La zone 1AUX est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de la zone.

La zone 1AUX comporte une partie située en secteur d'impact auditif de l'autoroute A4 dont l'urbanisation est interdite à l'exception de la réalisation d'ouvrages destinés à en réduire les nuisances.

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des « Règles de l'Art » et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Rappel :

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.

- Le permis de démolir est soumis à déclaration préalable.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 1AUX : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- 1.1 Toutes constructions dont la conception et la localisation ne respecte pas le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), pièce intégrée dans le dossier de PLU.
- 1.2 Les constructions destinées :
 - à l'habitation sauf cas visés à l'article 2
 - à l'hébergement hôtelier
 - à l'exploitation agricole ou forestière sauf cas visés à l'article 2
- 1.3 Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes sauf cas visés à l'article 2
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.5 Les installations et travaux divers suivants
 - les parcs d'attraction
 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction sauf cas visés à l'article 2
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris.

Article 2 1AUX : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admises sous conditions :

- 2.1 Les constructions à usage :
 - d'habitations si elles correspondent à des logements liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qui soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et sous réserve :
 - que leur nombre soit limité à un par établissement,
 - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, sauf si les conditions de sécurité s'y opposent.
 - qu'elles ne soient pas situées à moins de 50 mètres d'une construction agricole générant un périmètre de réciprocité
- 2.2 Les constructions liées à des exploitations agricoles sous réserve d'être destinées à la transformation, au stockage ou à la vente.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

Section 2 : Condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 1AUX : Accès et voirie

3.1 Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile (publique ou privée), de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 7 mètres d'emprise.
- 3.1.3 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

3.2 Accès

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - La sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2 Hors agglomération, les accès nouveaux individuels ou collectifs sont interdits sur la RD 67.

Article 4 1AUX : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

4.2.2 Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont obligatoires, sauf impossibilité technique démontrée. Dans tous les cas, la situation existante ne doit pas être aggravée.

Aussi, lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe et en cas d'impossibilité technique démontrée de gérer les eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements devront garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau dans la limite de sa capacité.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit donc réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

Article 5 1AUX : Superficie minimales des terrains constructibles

Pas de prescription.

Article 6 1AUX : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :
 - 5 mètres comptés depuis l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
 - 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés.
- 6.2 Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :
 - dans le cas d'une parcelle à l'angle de plusieurs voies, le recul pourra être adapté en fonction du site sur une seule des voies. Le recul devra être au minimum égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment, avec un minimum de 5m.
- 6.3 En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.
- 6.4 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.

Article 7 1AUX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le

plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- 7.2 Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises, dans le cas d'une parcelle à l'angle de plusieurs voies, cette règle s'applique par rapport à une seule des limites séparatives latérales.
- 7.3 En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.
- 7.4 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés en limite séparative ou en recul.

Par ailleurs, ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficient de la dérogation dont le contenu a été défini par ailleurs.

Article 8 1AUX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article 9 1AUX : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 10 1AUX : Hauteur des constructions

- 10.1 La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement à :
- 11 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue dans le cas d'une toiture en pente
 - 12 mètres hors tout dans le cas d'une toiture terrasse
- 10.2 La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 14 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.3 Pour les équipements publics, édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, la hauteur des constructions est limitée à 14 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- 10.4 Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, cheminées, balustrades, etc.

Article 11 1AUX : Aspect extérieur

Rappel : (aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme) 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.

11.1 Les remblais :

Les remblais sont limités à 0,50 mètre(s) de hauteur par rapport au niveau de la voie de desserte au droit de la propriété foncière.

11.2 Les toitures et couvertures :

Les toitures à pentes sont admises, à condition que l'inclinaison des pans de toit n'excède pas 20°.

11.3 Les façades :

L'utilisation de couleurs blanches, vives et/ou réfléchissantes, sur des surfaces importantes, est interdite. Les bardages en bois pourront recevoir un traitement incolore de nature à préserver l'aspect naturel des matériaux. Les façades latérales et arrière des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

11.4 Les enseignes :

Doivent faire corps avec le bâtiment. Elles doivent être intégrées aux plans de façade sans dépasser en hauteur l'acrotère ou l'égout du toit. Les enseignes sur mât sont interdites. Une enseigne pourra être installée en limite du domaine public, sans excéder une hauteur de 1,5 mètre au-dessus du sol.

11.5 Les clôtures :

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives composées de plusieurs essences végétales, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à clairevoie dont la hauteur ne devra excéder 2 mètres.

11.6 Les ouvrages techniques :

Tels que postes de transformation électriques doivent être traités en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

Article 12 1AUX : Stationnement des véhicules

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- 12.2 Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
- 12.3 Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES (1)
Bureaux et services (2) - par tranche de 100 m ² de surface de plancher	3
Activités artisanales et industrielles (2) - par tranche de 100 m ² de surface de plancher, de locaux de stockage - par tranche de 100 m ² de surface de plancher, de locaux de production	1 2
Equipements exceptionnels Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation. En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.	
(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire. (2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

Article 13 1AUX : Espaces libres et plantations

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis,...
- Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m², au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.
- 13.2 Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.
- 13.3 Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.
- 13.4 Les aires de dépôts et de stockage ainsi que les points collectifs de dépôt de déchets ménagers devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Article 14 1AUX : Performances énergétiques et environnementales

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

Article 15 1AUX : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de richesse du sol (agricole ou forestière) ou du sous-sol, où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

Elle comprend un secteur Aa inconstructible à l'exception des utilisations prévues à l'article 2 où sont autorisées de façon limitée les constructions autres que liées à l'exploitation agricole et forestière.

Cette zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Le respect des « Règles de l'Art » et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

- L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.
- Le permis de démolir est soumis à déclaration préalable.
- Le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les constructions, éléments du patrimoine, les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.
- les installations et travaux divers et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 A : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits

- 1.1 Sur toute la zone (A et Aa) toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles visées à l'Article 2.
- 1.2 Toute construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et fossés.

Dans le secteur Aa :

- 1.3 Toute construction nouvelle non nécessaire aux services publics ou concourants aux missions de services publics est interdite

Article 2 A : Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone A, sauf en secteur Aa :

- 2.1 Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur.
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et abris de jardin, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments existants de l'exploitation concernée.
- 2.3 Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur.
- 2.4 Les constructions destinées aux activités équestres, à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, chambre d'hôtes, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme), à la transformation et au commerce de produits agricoles locaux (locaux de transformation et de vente directe de produits à la ferme) à condition que ces activités soient liées à une exploitation agricole, soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments existants de l'exploitation concernée et en demeurent l'accessoire.
- 2.5 Les unités de méthanisation, à condition qu'elles soient considérées comme appartenant à l'activité agricole selon la réglementation en vigueur.
- 2.6 L'adaptation et la réfection des constructions existantes (à usage autre qu'agricole), à condition qu'elle n'engendre pas un changement de destination des locaux, excepté pour développer une activité agricole.

Sont admis sous conditions dans toute la zone A :

- 2.9 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.10 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes et cyclables) ou aux fouilles archéologiques.

Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 A : Accès et voirie

3.1 Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
- 3.1.3 Tous travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

3.2 Accès

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

- la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2 Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
- 3.2.3 Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic généré et de la sécurité de la circulation.
- 3.2.4 Les accès individuels nouveaux sont interdits hors agglomération sur les routes départementales.

Article 4 A : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

4.2.2 Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont obligatoires, sauf impossibilité technique démontrée. Dans tous les cas, la situation existante ne doit pas être aggravée.

Aussi, lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe et en cas d'impossibilité technique démontrée de gérer les eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements devront garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau dans la limite de sa capacité.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit donc réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 6 A : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer et des chemins ruraux.
- 6.2 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.3 Hors agglomération, le recul d'implantation des constructions doit être au minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

Article 7 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2 Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficient de la dérogation dont le contenu a été défini par ailleurs.

Article 8 A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article 9 A : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 10 A : Hauteur des constructions

- 10.1 Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement à :
 - 6.5 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue dans le cas d'une toiture en pente
 - 7.5 mètres hors tout dans le cas d'une toiture terrasse
 - 10 mètres au faîtage
- 10.2 La hauteur maximale hors tout des autres constructions mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 14 mètres. Cette hauteur n'intègre pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (silos, antennes, support, appareillage...).
- 10.3 Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, cheminées, balustrades, etc.
- 10.4 Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics.

Article 11 A : Aspect extérieur

Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Recommandations l'intégration des bâtiments dans l'environnement

L'utilisation de matériaux naturels (bois, aspect terre cuite,...) est préconisée.

L'emploi de bardage bois en façade sera, dans la mesure du possible, privilégié

- 11.1 Les remblais sont limités à 0,50 mètre (s) de hauteur par rapport au niveau de la voie de desserte au droit de la propriété foncière.
- 11.2 Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.
- 11.3 Les couvertures seront constituées de matériaux de couleur rouge à brun, dont l'aspect rappellera la tuile. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires et photovoltaïques par exemple.
- 11.4 Couleur et matériaux des façades : les couleurs vives, blanches et ou réfléchissantes sont interdites. Les façades seront traitées avec des teintes à dominante sombre ou mate.

Article 12 A : Stationnement des véhicules

- 12.1 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent être réalisées en dehors des voies publiques de circulation.

Article 13 A : Espaces libres et plantations

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...
- 13.2 Les abords des nouvelles constructions agricoles seront plantés d'un mélange d'essences locales.
- 13.3 Les plantations (haies champêtres et bocagères, arbres d'alignement ou isolés, ...) devront être réalisées avec des essences locales et variées

Article 14 A : Performances énergétiques et environnementales

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

Article 15 A : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site et du paysage, de la préservation d'équilibre écologique, de risques ou de nuisances.

La zone N comporte trois sous-secteurs de zone :

- le secteur de zone **Nj** qui délimite les secteurs de vergers et de jardins à préserver. Ce secteur de zone se subdivise en deux sous-secteurs de zone, **Nj1** où sont admis les piscines et les abris de jardins, alors que **Nj2** autorise la constructibilité aux seuls abris de jardins.
- le secteur de zone **Ne** couvrant le secteur d'équipement existant.
- Le secteur de zone **Ni** qui couvre les secteurs où le risque inondation existe

Rappel :

- *L'édification des clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.*
- *Le permis de démolir est soumis à déclaration préalable.*
- *Le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les constructions, éléments du patrimoine, les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.*
- *les installations et travaux divers et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.*

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 N : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits

- 1.1 Sur toute la zone toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles visées à l'Article 2
- 1.2 Toute construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et fossés.

Article 2 N : Occupations et utilisations des sols admises sous condition

2.1 Dans l'ensemble de la zone N :

- 2.1.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- 2.1.2 Les abris de chasse et les constructions liés à l'exploitation forestière.
- 2.1.3 Les aménagements, installation et constructions y compris celles à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient liées à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
- 2.1.4 Les affouillements et exhaussements des sols à condition :
 - qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, ou qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone.
 - de laisser le libre écoulement et la libre expansion des eaux
 - de conserver l'aspect paysager boisé des sites.

2.2 Dans le sous-secteur Nj1,

- 2.2.1 sont autorisées les annexes suivantes dans une limite d'emprise au sol totale cumulée de 30m² par unité foncière :
- les piscines sous conditions de respecter une hauteur maximale de 3,5 mètres compté depuis le terrain naturel.
 - les abris de jardin, sous conditions de respecter une emprise au sol maximale de 15 m², et une hauteur maximale de 3 mètres et d'être limité à 1 par unité foncière.

2.3 Dans le sous-secteur Nj2,

- 2.3.1 sont autorisés les abris de jardin, sous conditions de respecter une emprise au sol maximale de 15 m², et une hauteur maximale de 3 mètres et d'être limité à 1 par unité foncière.

2.4 Dans le sous-secteur de zone Ne,

- 2.4.1 sont autorisés les installations et travaux divers pour :
- Les aires de jeux, de sports et de loisirs dès lors qu'elles sont ouvertes au public
 - Les aires de stationnement ouvertes au public

2.5 Dans le sous-secteur de zone Ni,

- 2.5.1 Sont autorisées les constructions et installations à conditions qu'elles aient pour objet la régulation des eaux du ruisseau de Vallières

Section 2 : Condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 N : Accès et voirie

3.1 Voirie

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise
- 3.1.3 Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

3.2 Accès

- 3.2.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2.2 Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.
- 3.2.3 Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic généré et de la sécurité de la circulation.
- 3.2.4 Les accès individuels nouveaux sont interdits hors agglomération sur les routes départementales.

- 3.2.5 Pour le secteur Ne : Hors agglomération, les accès nouveaux individuels ou collectifs sont interdits sur la RD 67.

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement collectif.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances

4.2.2 Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont obligatoires, sauf impossibilité technique démontrée. Dans tous les cas, la situation existante ne doit pas être aggravée.

Aussi, lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe et en cas d'impossibilité technique démontrée de gérer les eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements devront garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau dans la limite de sa capacité.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit donc réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales.

4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 6 N : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer et des chemins ruraux.
- 6.2 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.3 Hors agglomération, le recul d'implantation des constructions doit être au minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 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 rapproché, doit être au moins égale. Le rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté sans être inférieure à 3 mètres.
- 7.1 Ne sont pas soumis à ces règles les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité qui bénéficient de la dérogation dont le contenu a été défini par ailleurs.

Article 8 N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article 9 N : Emprise au sol

- 9.1 sont autorisées dans le sous-secteur Nj1 les annexes suivantes dans une limite d'emprise au sol totale cumulée de 30m² par unité foncière :
 - les piscines
 - les abris de jardin, sous conditions de respecter une emprise au sol maximale de 15 m.
- 9.2 Dans le sous-secteur Nj2, sont autorisés les abris de jardin, sous conditions de respecter une emprise au sol maximale de 15 m² et d'être limité à 1 par unité foncière.

Article 10 N : Hauteur des constructions

- 10.1 Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement à :
 - 6.5 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue dans le cas d'une toiture en pente
 - 7.5 mètres hors tout dans le cas d'une toiture terrasse
 - 10 mètres au faîtage
- 10.2 La hauteur maximale hors tout des piscines mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 3,5 mètres
- 10.3 La hauteur maximale hors tout des abris de jardin mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 3 mètres

- 10.4 La hauteur maximale hors tout des autres constructions mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 14 mètres. Cette hauteur n'intègre pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (silos, antennes, support, appareillage...).
- 10.5 Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, cheminées, balustrades, etc.
- 10.6 Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics.

Article 11 N : Aspect extérieur

Rappel : aux termes de l'article R. 111.27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Recommandations l'intégration des bâtiments dans l'environnement

L'utilisation de matériaux naturels (bois, aspect terre cuite,...) est préconisée.

L'emploi de bardage bois en façade sera, dans la mesure du possible, privilégié

- 11.1 Les remblais sont limités à 0,50 mètre (s) de hauteur par rapport au niveau de la voie de desserte au droit de la propriété foncière.
- 11.2 Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.
- 11.3 Les couvertures seront constituées de matériaux de couleur rouge à brun, dont l'aspect rappellera la tuile. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires et photovoltaïques par exemple.
- 11.4 Couleur et matériaux des façades : les couleurs vives, blanches et ou réfléchissantes sont interdites

Article 12 N : Stationnement des véhicules

- 12.1 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent être réalisées en dehors des voies publiques de circulation.

Article 13 N : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...
- 13.2 Les plantations (haies champêtres et bocagères, arbres d'alignement ou isolés, ...) devront être réalisées avec des essences locales et variées
- 13.3 La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes sont soumises à autorisation selon l'article L130-1.

- 13.4 Les éléments paysagers repérés au plan comme « élément remarquable paysager » seront soumis à déclaration préalable pour tous déplacements et modifications qui s'y rapportent.

Article 14 N : Performances énergétiques et environnementales

- 14.1 Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

Article 15 N : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pas de prescription.

ANNEXES

1. CHOIX DE VEGETAUX

Listes non exhaustives d'essences régionales.

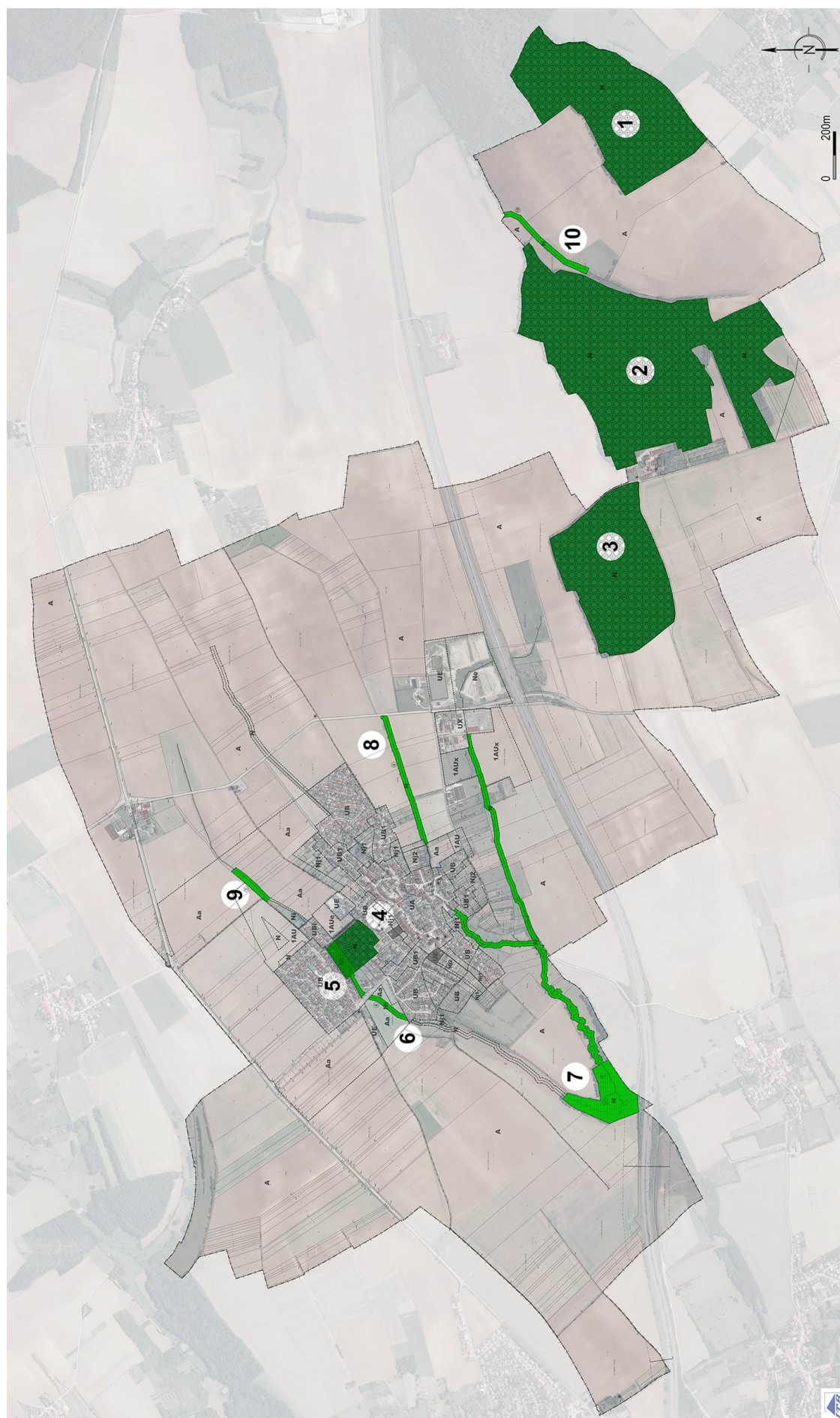
Essences régionales :

- plantes spontanées ou indigènes qui appartiennent à des associations végétales "écologiques" résultant de l'évolution naturelle
- plantes subspontanées ou naturalisées dont l'introduction remonte à des temps anciens et qui, dans la région, ont fini par acquérir un caractère traditionnel
- plantes cultivées et agricoles souvent d'origine extérieure au pays mais sélectionnées et utilisées fréquemment et qui font aujourd'hui partie du paysage.

ARBRES	
Nom français	Nom latin
Alisier blanc	Sorbus aria
Alisier terminal	Sorbus torminalis
Aulne blanc	Alnus incana
Aulne glutineux	Alnus glutinosa
Charme commun	Carpinus betulus
Chêne pédoncule	Quercus pedunculata
Chêne rouvre	Quercus sessiliflora
Chêne sessile	Quercus petraea
Erable champêtre	Acer campestre
Erable plane	Acer platanoides
Erable sycomore	Acer pseudoplatanus
Hêtre	Fagus sylvatica
If	Taxus baccata
Marronnier	Aesculus hippocastanum
Merisier	Prunus avium
Noyer commun	Juglans regia
Peuplier noir	Populus nigra
Pin noir d'Autriche	Pinus nigra
Poirier sauvage	Pyrus communis
Saule blanc	Salix alba
Tilleul à grandes feuilles	Tilia platyphyllos
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata

ARBUSTES	
Nom français	Nom latin
Amelanchier	Amelanchier ovalis
Aubépine	Crataegus oxyacantha
Baguenaudier	Colutea arborescens
Buis	Buxus sempervirens
Cassis	Ribes nigra
Cerisier	Cerasus avium
Cerisier à grappes	Prunus padus
Cerisier de Ste Lucie	Prunus mahaleb
Cognassier domestique	Cydonia vulgaris
Cornouillier mâle	Cornus mas
Cornouillier sanguin	Cornus sanguinea
Cytise	Laburnum anagyroides
Eglantier	Rosa canina
Fusain d'Europe	Evonymus europaeus
Genêt à balais	Cytisus scoparius
Groseillier à grappes	Ribes rubrum
Lilas	Syringa vulgaris
Mirabellier	
Noisetier	Corylus avellana
Poirier	Pyrus communis
Pommier	Pyrus malus
Prunellier	Prunus spinosa
Prunier myrobolan	Prunus cerasifera
Saule cendré	Salix cinerea
Saule marsault	Salix caprea
Sureau noir	Sambucus nigra
Troène commun	Ugustrum vulgare
Viorne lantane	Viburnum lantana
Viorne obier	Viburnum opulus

2. ELEMENTS GRAPHIQUES PAYSAGERS



Retonfey - Eléments graphiques paysagers

N°	Type de végétation	Type de prescription	Nom de zone au PLU	Motif de la prescription
1	Forêt de mélange de feuillus	EBC	N	Continuité forestière - préservation du réservoir de biodiversité
2	Forêt de mélange de feuillus	EBC	N	Continuité forestière - préservation du réservoir de biodiversité
3	Forêt de mélange de feuillus	EBC	N	Continuité forestière - préservation du réservoir de biodiversité
4	Forêt de mélange de feuillus	EBC	N	Préservation du réservoir de biodiversité et du cadre de vie en cœur de village
5	Mélange de feuillus	ERP	Ni - N	Secteur boisé en cœur de village lié au ruisseau de Vallières
6	Essences variées	ERP	Ni	Préservation de la végétation ripisylve en bord de ruisseau de Vallières
7	Essences variées	ERP	N	Préservation de la végétation ripisylve en bord des cours d'eau du Breuil et de Fey
8	Essences variées	ERP	N	Préservation de la végétation ripisylve en bord des cours d'eau du Breuil et de Fey
9	Essences variées	ERP	Ni	Préservation de la végétation ripisylve en bord de cours d'eau
10	Essences variées	ERP	N	Préservation de la végétation ripisylve en bord de cours d'eau

CARACTERE A MAINTENIR

CONCERNANT LES EBC

- Défrichements interdits
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable
- Se conformer à la réglementation en vigueur concernant les EBC

CONCERNANT LES MILIEUX DE RIPISYLVE (ERP)

- Travaux de réduction ou de suppression soumis à déclaration préalable
- Travaux d'entretien non soumis à déclaration préalable
- Tout aménagement devra justifier qu'il n'interfère pas sur les déplacements de la faune
- Conservation d'une épaisseur de ripisylve minimum de 1m de part et d'autre des cours d'eau
- Préservation du milieu humide, aucun remblaiement possible