

SAINT-PEE- SUR-NIVELLE PLAN LOCAL D'URBANISME



D_ REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la
Communauté d'Agglomération Pays Basque
En date du 24 septembre 2022
Approuvant le Plan Local d'Urbanisme



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
DISPOSITIONS GENERALES	4
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	59
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK	65
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	75
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	85
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU Y	100
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU Y	107
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	111
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	123
ANNEXE	137
Liste de végétaux à privilégier pour les clôtures	138

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Saint-Pée-Sur-Nivelle.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PLU A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Indépendamment des dispositions du présent PLU, les dispositions suivantes du règlement national d'urbanisme contenu dans le Code de l'urbanisme demeurent applicables sur le territoire communal :

Article R. 111-2 du Code de l'urbanisme portant sur la salubrité et la sécurité publique :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme portant sur les sites ou les vestiges archéologiques :

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

Article R. 111-26 du Code de l'urbanisme portant sur la protection de l'environnement :

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

Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme portant sur la protection des sites et des paysages :

"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."

- 2) D'autres dispositions du Code de l'urbanisme demeurent également applicables sur le territoire communal, parmi lesquelles figurent les suivantes :

Article L. 111-13 du Code de l'urbanisme portant sur l'accès à certaines voies :

"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques."

Les dispositions applicables à ces voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'Etat."

Article L. 111-15 du Code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des bâtiments :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article L.111-16 du Code de l'urbanisme portant sur l'utilisation de matériaux renouvelables :

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

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

Article L.111-23 du Code de l'urbanisme portant sur la restauration de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article [L. 111-11](#), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article L.421-5 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme :

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent Code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

Article L. 421-6 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, travaux et démolitions soumis à une autorisation :

"Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites."

Article L. 421-7 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux soumis à une déclaration préalable :

"Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies."

Article L. 421-8 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme :

"A l'exception des constructions mentionnées au b et e de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent Code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6."

- 3) **En outre**, les annexes du présent PLU contiennent des dispositions qui peuvent affecter les possibilités de construire, telles que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Par ailleurs, les permis de construire, d'aménager, de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent tenir lieu de l'autorisation prévue par une autre législation que celle d'urbanisme, peuvent dispenser ou être subordonné à un accord prévu par une autre législation.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Les différentes zones délimitées par les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article L.153-8 et suivants et R.151-17 et suivants du Code de l'urbanisme et pour lesquelles un règlement spécifique développé ci-après s'applique sont les suivantes :

o **Les zones urbaines U :**

- **La zone UA** délimite les zones comprenant du bâti ancien et des formes urbaines vernaculaires dans le bourg de Saint-Pée-sur-Nivelle. Elle est constituée d'une urbanisation plus dense, à vocation mixte d'habitat, de commerces et de services.
- **La zone UB**, desservie par le réseau public d'assainissement collectif, qui couvre les secteurs d'urbanisation du bourg et des principaux quartiers et présentant principalement une forme urbaine contemporaine dense. Il est distingué un secteur au sein de la zone UB :
 - o **Le secteur UBa** fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.
- **La zone UC**, majoritairement desservie par le réseau public d'assainissement collectif, qui couvre les secteurs d'urbanisation périphérique à dominante pavillonnaire mais susceptible de se structurer en densité ; il est distingué deux secteurs au sein de la zone UC :
 - o **Le secteur UCa**, non desservi par l'assainissement collectif,
 - o **Le secteur UCb** fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.
- **La zone UE** délimite les terrains destinés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif ; il est distingué deux secteurs au sein de la zone UE :
 - o **Le secteur UEI** est destiné aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif à vocation de sports et loisirs ;
 - o **Le secteur UEIa** est destiné aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif à vocation de sports et loisirs et est soumis à orientations d'aménagement et de programmation.
- **La zone UK** est réservée à l'installation de constructions de loisirs sous forme de parcs résidentiels de loisirs et de terrains aménagés de camping et de caravanage, de résidences de tourisme, de centres de vacances et de colonies.
- **La zone UY**, qui délimite des terrains à usage d'activités économiques, commerciales, artisanales ou de services susceptibles de générer des nuisances ; il est distingué deux secteurs au sein de la zone UY :
 - o **Le secteur UYb**, Lizardia, où la surface de vente maximale des locaux à destination commerciale est fixée à 300 m² ;
 - o **Le secteur UYc** dédié aux activités artisanales, de stockage de déchets non dangereux et de production d'énergies renouvelables ;
 - o **Le secteur UYd**, délimite les terrains sur lesquels seuls pourront être autorisés des installations de stockage de déchets inertes.

o **Les zones à urbaniser 1AU :**

Ces zones sont situées dans le prolongement immédiat de l'enveloppe urbaine et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui complètent le règlement. **La zone 1AU** délimite des terrains destinés à assurer le développement urbain du bourg et des principaux quartiers et où les constructions sont autorisées à condition de ne pas compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation des orientations d'aménagement prévues par le PLU. La zone 1AUY délimite des terrains destinés à assurer le développement de zones d'activités, où les constructions sont autorisées à condition de ne pas compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation des orientations d'aménagement prévues par le PLU.

o **La zone à urbaniser 2AUY :**

Cette zone est située en limite avec la commune de Saint-Jean-de-Luz et est une zone d'urbanisation future insuffisamment équipée en réseaux publics à sa périphérie, qui peut être urbanisée à l'occasion de la modification ou de la révision du PLU.

- **Les zones agricoles, naturelles et forestières :**
- **La zone agricole A** délimite des terrains à protéger notamment en raison de leur potentiel agronomique. Elle est composée de secteurs délimités en fonction des spécificités locales.
- **Les zones naturelles et forestières N**, qui délimitent les terrains à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels. Il est distingué 6 secteurs :
 - Le **secteur Na** délimité au niveau du terrain de sports mécaniques existant, pour autoriser un bâtiment d'accueil,
 - Le **secteur Nk** délimite les terrains de campings ;
 - Le **secteur NI** délimite les équipements à vocation de sports et loisirs sans possibilité d'emprise au sol supplémentaire ;
 - Le **secteur Nla** délimite les équipements à vocation de sports et loisirs avec autorisation de générer 250 m² maximum d'emprise au sol supplémentaire
 - Le **secteur Np** délimite les terrains à préserver au titre des zones Natura 2000 ;
 - Le **secteur Nv** délimite les terrains dédiés à l'aire de grand passage des gens du voyage.

2) Le présent PLU fixe les emplacements réservés suivants, figurant aux documents graphiques conformément aux dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme et destinés à des voies et ouvrages publics, à des installations d'intérêt général ou à des espaces verts :

Libellé	Numéro	Bénéficiaire
Elargissement du chemin Ibarrondoa à 10 m d'emprise	1	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
Création d'une voirie de 12 m d'emprise	2	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
Création d'une voirie de 12 m d'emprise	3	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
Création d'une voirie de 12 m d'emprise	4	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
Création d'un accès	5	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
Elargissement du chemin Motxoberria à 9 m d'emprise	6	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
Création d'une voie publique de 9 m d'emprise	7	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
Création d'un cheminement piéton	8	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
Création d'un cheminement piéton	9	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
Création d'une voirie de 10 m d'emprise	10	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
Elargissement de la RD918 à 14 m de plate-forme	11	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
Elargissement de la RD 255 à 14 m de plate-forme	12	département des Pyrénées-Atlantiques
Elargissement de la RD3 à 14 m de plate-forme	13	département des Pyrénées-Atlantiques
Elargissement de la RD855 à 14 m de plate-forme	14	département des Pyrénées-Atlantiques
Elargissement de la RD307 à 14 m de plate-forme	15	département des Pyrénées-Atlantiques
Elargissement de la RD 305 à 12 m de plate-forme	16	département des Pyrénées-Atlantiques
Elargissement de la RD4 à 12 m de plate-forme	17	département des Pyrénées-Atlantiques
Elargissement du carrefour RD3 et rue arretxea	18	département des Pyrénées-Atlantiques
Création d'une voie de 10 m d'emprise	19	département des Pyrénées-Atlantiques
Création d'une voirie de 10 m d'emprise	20	Commune de Saint-Pée-Sur-Nivelle
Création d'un stationnement	21	Commune de Saint-Pée-Sur-Nivelle
Emplacement reserve pour création liaison routiere vers RD255 de 10 m d'emprise	22	Commune de Saint-Pée-Sur-Nivelle

- 3) Le présent PLU fixe les emplacements réservés suivants, figurant aux documents graphiques conformément aux dispositions des articles L.151-41-4° et R.151-38-1° du Code de l'urbanisme et destinés à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logements :

DÉSIGNATION	DESTINATION	COLLECTIVITÉ OU ORGANISME PUBLIC BÉNÉFICIAIRE
A	emplacement réservé pour création 100% de logements sociaux	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
B	emplacement réservé pour création 100% de logements sociaux	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
C	emplacement réservé pour création 100% de logements sociaux	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
D	emplacement réservé pour création 100% de logements sociaux	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
E	emplacement réservé pour création 100% de logements sociaux	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
F	emplacement réservé pour création 100% de logements sociaux	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
G	emplacement réservé pour création 100% de logements sociaux	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
H	emplacement réservé pour création 100% de logements sociaux	commune de Saint-Pée-sur-Nivelle

ARTICLE 4 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent exceptionnellement faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Au titre de ces derniers doivent notamment être pris en compte les travaux conduisant à une augmentation modérée du volume de la construction.

ARTICLE 6 - GLOSSAIRE

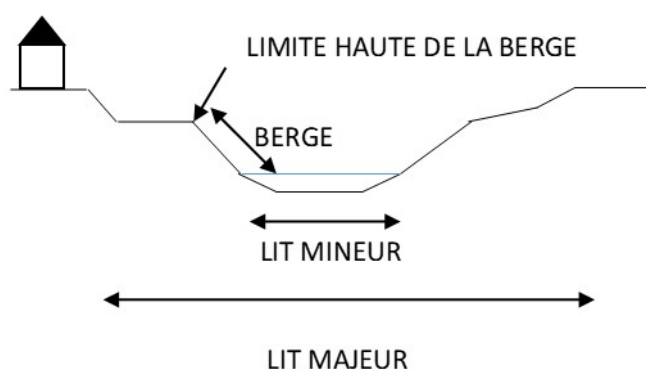
Bardage :

Revêtement protecteur de l'ossature ou des murs extérieurs d'un bâtiment, de faible épaisseur et à dilation libre, généralement composé de bois, de métal ou de matériaux composites.

Berge :

La berge est le talus incliné qui sépare le lit mineur du lit majeur.

La limite haute de la berge est le sommet de la berge.



Changement de destination :

Procédure permettant de modifier la destination d'un bâtiment, entre l'une ou l'autre des 5 destinations listées à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

N'est pas considéré comme un changement de destination l'aménagement d'un logement dans une construction édictée avant 1948 et ayant perdu sa vocation agricole depuis plus de 10 ans (cf CE 28/12/2018 n°408-743)

Egout du toit :

Partie basse du toit correspondant à la dernière tuile du toit recouvrant le bâtiment et qui permet l'égout dans le chéneau.

Emprise au sol :

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

Par ailleurs, les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées, sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

Encorbellement :

Construction en saillie du plan vertical d'un mur, soutenue en porte-à-faux par un assemblage de corbeaux ou de consoles (corniche, balcon, galerie,...).

Exemple :



Encorbellement
soutenus par des
corbeaux

Espace de pleine terre :

L'espace peut être qualifié de pleine terre s'il est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Espace libre :

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par :

- Les constructions générant une emprise au sol,
- Les aires collectives de stationnement (supérieures à 3 places)
- Ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès des véhicules motorisés. Il est précisé que, pour les accès, seuls sont pris en compte comme "non libres" les espaces à usage partagé (en indivision ou soumis à servitude de passage) qui sont nécessaires à la desserte de plusieurs terrains.

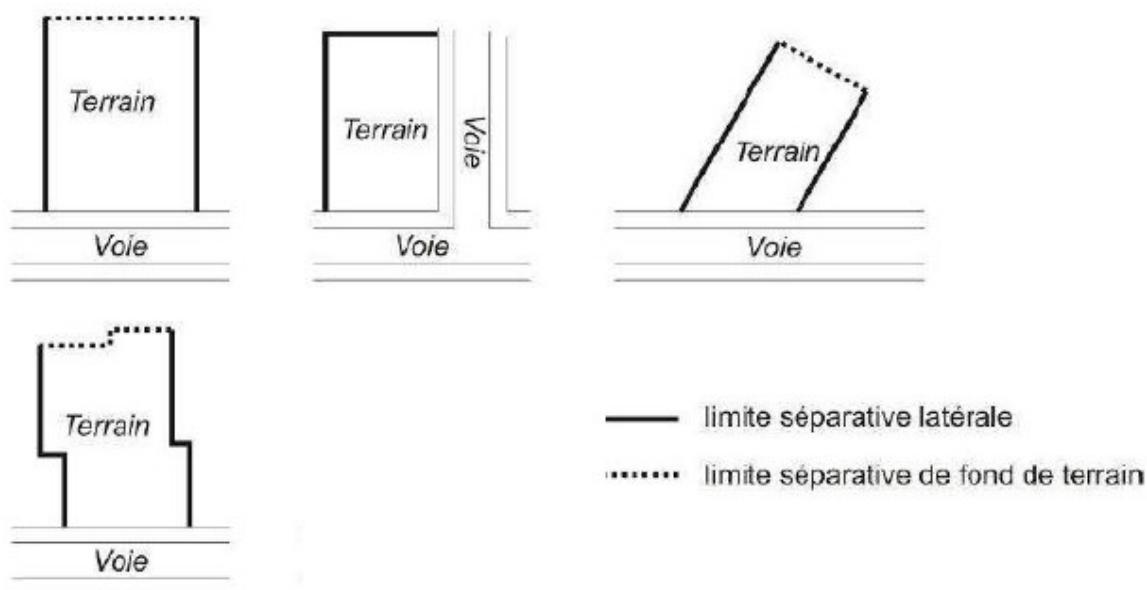
Limite séparative :

Limites qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires. Les limites séparatives peuvent être latérales ou arrières (de fond de terrain).

Dès lors que le terrain d'assiette d'une construction est situé à l'angle de deux voies et que l'une de ses limites séparatives à un autre terrain est perpendiculaire à l'une des voies, cette limite ne peut être considérée comme une limite de fond de parcelle ; elle est donc considérée comme limite latérale (CAA PARIS, 30 mai 2000, M. SOULIÉ req. N° 97PA02217).

Terrain :

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

**Modénature :**

Moulures, profils de corniche et éléments de décor d'une façade d'un bâtiment.

Mur mitoyen :

Mur de clôture établi sur la ligne séparative de deux propriétés contiguës. Un mur de soutènement ne peut être mitoyen. De même, lorsqu'un mur est conçu de manière à ne faire déverser les eaux que d'un seul côté, il ne peut être considéré comme mur mitoyen. Il appartient alors à celui qui reçoit les eaux.

Pergola :

Tonnelle formée de poteaux et poutrelles à claire-voie à ossature bois, métallique ou ciment.

Travée de façade :

Trame constituée par la superposition d'ouvertures placées sur un même axe vertical.

Unités foncières :

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire.

Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Rappel :

L'édification de clôtures est soumise à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Certaines parcelles de cette zone sont soumises à la servitude d'utilité publique liée aux monuments historiques. Aussi, elles peuvent être soumises à des prescriptions particulières supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France, qui s'imposeront aux règles du présent règlement.

Certaines parcelles, repérées au zonage par une trame hachurée bleue sont soumises aux prescriptions du PPRI.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle nouvelles ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière nouvelles ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les commerces de plus de 300m² de surface de vente ;
- Les entrepôts, excepté ceux mentionnés à l'article 2 ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
 - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les golfs ;
 - Les dépôts de véhicules non liés à une activité déjà existante et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme et à l'exception des piscines ;
 - Les décharges / dépôts de toute nature.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, repérés au zonage par une trame hachurée bleue, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques (PPRI) en vigueur et joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).

UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, repérés au zonage par une trame hachurée bleue, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques (PPRI) en vigueur et joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).

Les installations et bâtiments d'activités, dont les activités commerciales et de services, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les nouvelles constructions à destination d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale existante sur le terrain et qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

L'extension des bâtiments agricoles de stockage est autorisée sous réserve que cette évolution soit compatible avec le voisinage des habitations et des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre de la limite haute de la berge des cours d'eau afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

Les bâtiments et les piscines devront respecter un recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis des canalisations d'eaux pluviales existantes.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UA 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

MIXITE SOCIALE :

RÈGLE GÉNÉRALE :

Toute opération de constructions nouvelles de 4 logements ou plus devra contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat :

- pour toute opération de 4 logements à 10 logements, l'opérateur réalisera a minima 50 % de logements sociaux (en accession¹ ou en locatif²) du nombre total de logements produits ;

¹ Sont considérés comme logements en accession sociale :

- Les logements vendus par les organismes HLM, définis à l'article L.442-1 CCH, 4° alinéa
- La vente de logements ayant fait l'objet d'une signature d'un bail (BRS : bail réel solidaire)
- La location-accession via un PSLA (Prêt Social Location Accession)
- L'acquisition d'un logement qui bénéficie d'une TVA à taux réduit (5.5%) : en « zones Anru », (zones urbaines sensibles (ZUS) ou en « article 6 »), faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine signée avec l'Anru, ou dans la limite de 300 mètres autour, dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), faisant l'objet d'un contrat de ville, ou dans la limite de 300 mètres autour, ou dans un QPV, faisant l'objet d'un contrat de ville et d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'Anru, ou dans la limite de 300 mètres autour ou pour les immeubles entièrement dans la limite de 500 mètres autour si l'immeuble est intégré à un ensemble immobilier partiellement situé à moins de 300 mètres de la limite du QPV

² Sont considérés comme Logements locatifs sociaux ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat. Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aide d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout autre dispositif équivalent.

- pour toute opération comprenant entre 11 logements à 29 logements, ou de plus de 700 m² de surface de plancher affectés à l'habitation, l'opérateur réalisera a minima 60% de logements sociaux, dont minimum 40% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) ;
- pour toute opération de 30 logements et plus, ou de plus de 2000 m² de surface de plancher affectés à l'habitation, l'opérateur réalisera a minima 80% de logements sociaux, dont minimum 60% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) ;

MODALITES D'APPLICATION :

Si l'opération devait être réalisée par phase, chacune d'elle devrait prévoir au moins son quota de logements sociaux ou intermédiaires, calculé au prorata du nombre total de logements à réaliser dans la tranche, déduction faite le cas échéant des logements sociaux ou intermédiaires excédentaires qui auraient été réalisés lors d'une première phase (ou de premières phases).

Pour l'ensemble de la zone, le nombre de logements sociaux et/ou en accession sociale à réaliser dans le cadre d'une même opération après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.

De plus, l'ensemble de ces dispositions s'appliquent au niveau de l'unité foncière existante à la date de l'approbation du PLU.

Elles s'appliquent également à chaque autorisation d'urbanisme ainsi qu'aux divisions foncières en vue de lotir (DP lotissement, permis d'aménager).

MIXITE FONCTIONNELLE :

Le changement de destination des rez-de-chaussée en logement ou annexe à l'habitation des locaux commerciaux existants en façade, côté rue, le long du linéaire de diversité commerciale localisé sur le document graphique est interdit (rue Ibarbidea, rue Karrika, rue de l'Eglise, route d'Arbonne, rue Butrun).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA 4 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RÈGLE GÉNÉRALE :

Les bâtiments, au nu du mur de façade, seront implantés à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile. En outre, les bâtiments seront implantés parallèlement ou perpendiculairement à la voie ou l'emprise publique ouverte à la circulation publique.

CAS PARTICULIERS :

Une implantation différente, en retrait, est admise dans les cas suivants, à conditions de présenter une bonne insertion dans le paysage environnant et d'être harmonieusement articulé avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus :

- lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'entrée en vigueur du PLU,
- en cas d'une construction nouvelle sur un terrain disposant déjà d'un bâtiment implanté à l'alignement,

- pour les saillies sur le domaine public, sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie et à condition :
 - de ne pas être réalisées à moins de 5 mètres au-dessus du trottoir, excepté dans le cas d'un encorbellement de 0,20 mètre maximum et dans le cas où un immeuble surplombe une partie du domaine public non accessible aux véhicules à 4 roues,
 - et de ne pas empiéter de plus de 0,80 m sur le domaine public. Cette dernière disposition étant limitée à 0,30 m par niveau pour les encorbellements.

Les murs gouttereaux et les avant-toits ne sont pas comptabilisés dans le cumul des saillies.
- En cas de réalisation d'isolation par l'extérieur, sans porter préjudice aux règles du Code de la construction et de l'habitat en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- pour les bâtiments dont le terrain d'assiette est bordé par au moins deux emprises publiques ou voies privées ouvertes à la circulation : une seule implantation à l'alignement peut être respectée,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'entrée en vigueur de la présente révision du PLU,
- pour les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

MODALITES D'APPLICATION :

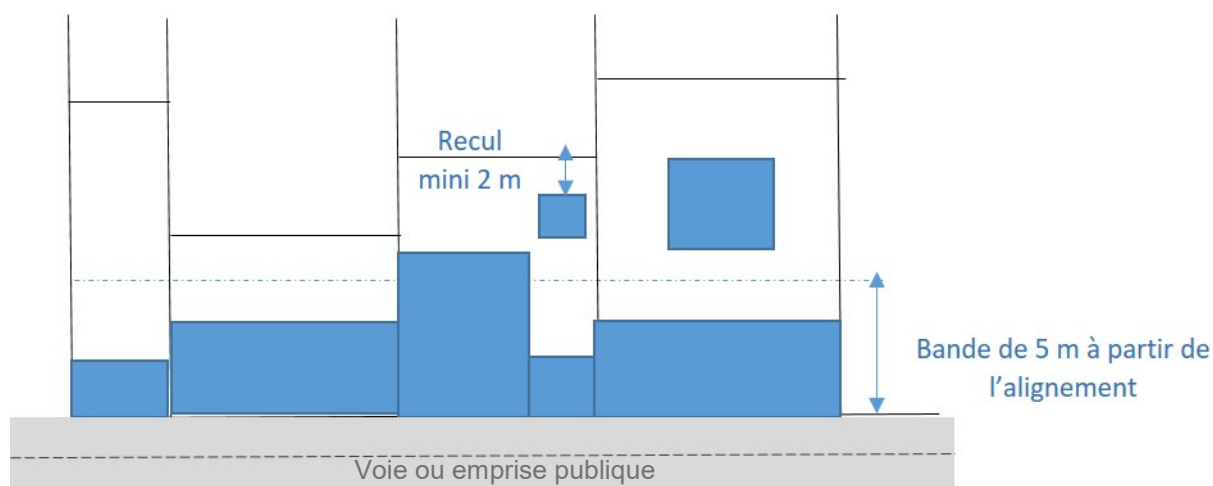
Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

UA 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

RÈGLE GÉNÉRALE :

A la limite de la marge de reculement ou à l'alignement des voies et emprises publiques, et sur une profondeur de 5 mètres, les bâtiments sont implantés sur toute la largeur de l'unité foncière. Des interruptions de façade peuvent toutefois être acceptées si elles contribuent à une meilleure architecture ou si elles permettent la création de passages piétons ou encore s'il existe des servitudes. Les interruptions en limite de façade en limite séparatives ne peuvent être supérieures à 2 mètres.

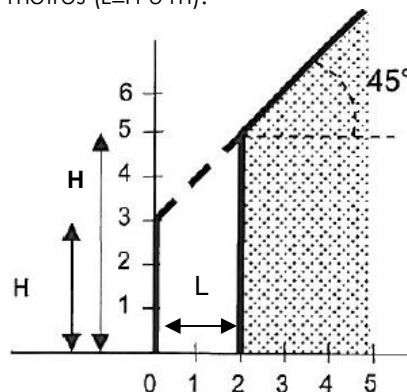
Au-delà d'une profondeur de 5 mètres depuis l'alignement de la voie ou emprise publique, les bâtiments peuvent être implantés en limite ou en retrait des limites séparatives latérales ou arrières.



En cas de retrait par rapport à l'ensemble des limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 2 mètres, sauf pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...) et des piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre.

En outre, toujours en cas de retrait, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ($L \geq H - 3$ m).

$L = 0$ ou $L \geq 2$ m
Avec $L = H - 3$ (règle de gabarit)



CAS PARTICULIERS :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées indifféremment en limite séparative ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

MODALITES D'APPLICATION :

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

UA 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UA 8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

RÈGLE GÉNÉRALE :

1. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

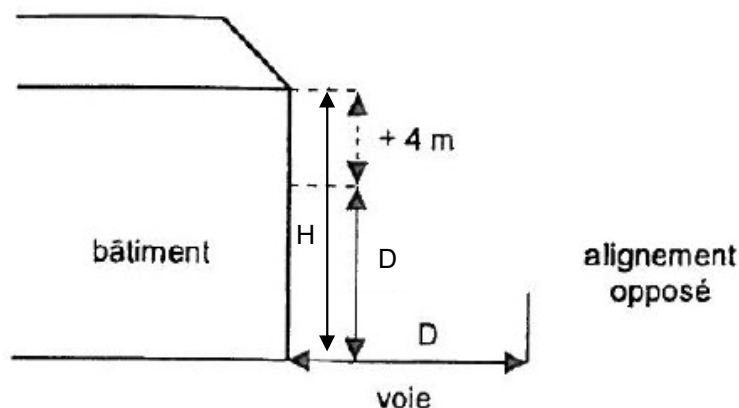
La hauteur du faîtiage du mur pignon des constructions à usage d'habitation ne peut être inférieure à 5 m.

En outre, la hauteur de la construction ne pourra excéder 12 mètres.

Les opérations de déblais/remblais seront minimisées au maximum.

De plus, **par rapport aux voies et emprises publiques** :

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du trottoir, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé augmenté de 4 mètres, ($H \leq D+4$ m), sans dépasser **12 mètres au faîtage**.



Distance $H \leq D+4$ m avec H max = 12 m

Dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de voies, la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur la voie la moins large, avec un maximum de **15 mètres**.

2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ANNEXES

La hauteur des annexes séparées des constructions principales ne peut excéder 4 mètres au faîtage. Lorsque les annexes sont implantées en limite séparative, leur hauteur, mesurée au droit de la limite, n'excèdera pas 3 mètres à l'égout du toit sauf pour les pignons, qui ne pourront excéder 4 mètres.

CAS PARTICULIERS :

Ces dispositions, relatives aux constructions principales et aux annexes ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.)
- Pour les entrepôts, dont la hauteur sera limitée à 9 m au faîtage.

MODALITES D'APPLICATION :

La hauteur d'une construction est calculée à partir du sol naturel, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, pris en tout point de la construction.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. PRINCIPE GÉNÉRAL

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLES

Généralités

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, nature des matériaux.

Il est demandé de conserver, restaurer, restituer les dispositions architecturales existantes en mettant en œuvre des matériaux identiques aux dispositions d'origine : menuiserie en bois, couverture en tuile canal, enduit à la chaux naturelle, etc...

Le retrait de l'enduit existant pour mise en apparence des pierres ne sera pas autorisé sur la totalité des façades.

Façades

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.

Toute façade construite en maçonnerie (parpaing, briques) devra être protégée par un enduit couvrant. Une partie des façades pourra être maintenue en briques apparentes. Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

Sur les constructions anciennes, en pierres ou pans de bois, l'enduit devra être repris suivant les techniques traditionnelles, au mortier de chaux naturelle et sable : il sera blanc, teinté dans la masse ou recouvert de badigeon de chaux. Il sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les murs seront de couleur blanche, à l'exception des murs en pierre ou en brique apparente.

Toitures

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine, à l'exception des bacs-acier ou être en tuile canal, romane ou assimilée, couleur traditionnelle, soit des tuiles de tons terre cuite naturelle, à dominante rouge.

Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCE, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER

Volumétrie

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire.

Les opérations de déblais/remblais seront minimisées au maximum.

Le faîtage des constructions seront de préférence implantées parallèlement au sens de la pente.

Les dispositions relatives aux constructions principales :

o Les toitures :

Le matériau utilisé sera la tuile canal ou matériaux présentant un aspect similaire, de tons terre cuite naturelle à dominante rouge.

La toiture sera composée de 2 à 4 pentes. Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et seront comprises entre 35 et 40%.

Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

- Les murs et les ouvertures :

Les murs seront enduits et de ton blanc. Les ossatures réalisées en bois ou autres matériaux devront être enduites.

Les bardages sont interdits.

Les fenêtres auront une forme rectangulaire plus haute que large ; les boiseries extérieures seront peintes d'une seule couleur : rouge basque ou vert foncé.

Les encadrements de fenêtres seront toutefois peints en blanc, ou de la même couleur que les boiseries ou encore de la couleur de la façade. Ils pourront également être en pierre.

Les volets à battants et coulissants seront autorisés selon leur intégration au projet. Les baies vitrées et volets roulants pourront être admis sur une partie des ouvertures de chaque façade. Les volets roulants et portes de garage seront peints de la même couleur que les boiseries extérieures.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures. Les rampes en maçonnerie sont autorisées.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

Les lucarnes de toits discrètes pourront être autorisées.

- **Les dispositions relatives aux annexes**

La couleur de la toiture sera identique à celle de l'habitation ou de couleur terre cuite naturelle à dominante rouge. Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les annexes isolées d'une superficie inférieure à 20 m².

Il devra être utilisé pour les murs des matériaux identiques à la construction principale.

4. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

La hauteur des clôtures est calculée à partir du sol naturel, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation pris en tout point de la construction.

La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée :

- soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une partie en claire-voie ou d'une haie vive d'espèces locales mélangées (cf liste d'essences de végétaux à privilégier en annexe du présent règlement). La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m,
- soit de haies vives mélangées ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m,
- soit de murs pleins ou de pierres levées. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 1,50 m.

En limite de zone A et N, les clôtures ne seront pas bâties ; seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm, ou les murs de pierre levées. Les clôtures seront réalisées en piquets bois ou métal peint en vert foncé et en grillage, doublées d'une haie vive d'espèces végétales locales mélangées (cf liste d'essence de végétaux à privilégier en annexe du présent règlement), n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présentent le même aspect des deux côtés.

Toutefois, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

5. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles précédentes ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6. ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La démolition complète des éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme n'est pas autorisée, sauf dans le cas où l'élément fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irréversible.

Ces éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme devront, en cas d'extension, de modification de façade, volume ou d'aménagement de leurs abords, respecter les règles de protection ci-après et décrites en annexes du présent règlement (cf annexe Protections patrimoniales) :

Démolition et suppression :

- La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irréversibles.
- Les constructions annexes, les dépendances et les clôtures (portail, murs, murets, grilles, etc...), appartenant à un ensemble bâti homogène en lien avec les constructions concernées par la « protection patrimoniale » doivent être conservées, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état sanitaire des constructions et/ou à la réalisation d'un projet d'ensemble de réhabilitation, de mise en valeur et/ou de réutilisation.

Traitement des espaces extérieurs :

- Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.
- Les éléments constituant les espaces extérieurs (composition d'ensemble, végétation, pavages, clôtures, fontaines), témoins d'une composition paysagère de qualité doivent être préservés ou remplacés par un dispositif équivalent.

Modification du volume et des façades des constructions :

- Les travaux d'extension sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel et / ou architectural, qu'à la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de l'aspect extérieur de la construction sont autorisées dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une extension dans la mesure où elles prennent en compte les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades (par exemple la proportion des baies, les partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale et en particulier les travées qui ordonnent les percements, les éléments sculptés, la composition et les proportions de menuiseries, les teintes, les matériaux, les dispositifs d'occultation). Ces modifications doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction, sa composition et respecter le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit.
- La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale des façades.
- La couverture des constructions existantes sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine. Les matériaux et les couleurs utilisés pour le bâti principal, les extensions et les annexes doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.
- Les travaux de ravalement et / ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (l'aspect des matériaux, les teintes, la modénature...).

- Tous les éléments rapportés de type caisson de volets roulants, rideaux de fer, climatiseurs... sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public et doivent être intégrés discrètement à l'architecture de l'immeuble sans dénaturer la qualité des façades.

7. AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

UA 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

1. MESURES D'AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTÉRIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

2. EQUIPEMENTS NÉCESSAIRES AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis l'espace public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA 11 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Il sera respecté un pourcentage d'espace de pleine terre de 35%. Ce pourcentage s'entend à la parcelle ou au terrain d'assiette du projet. L'espace peut être qualifié de pleine terre s'il est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres (cf définition au glossaire) doivent être aménagés ou plantés. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues.

Dans les opérations d'aménagement et les groupes d'habitation, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10% de la superficie de l'unité foncière d'origine, et sera aménagée en espace vert arboré.

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante et seront non visibles depuis l'espace public.

LES ESPACES VERTS PROTÉGÉS :

Les éléments de paysage (espaces verts à protéger) identifiés conformément aux dispositions de l'article L. 151.23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux règles suivantes :

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique est soumise à déclaration préalable.

Lorsque la dérogation est accordée, la destruction de la végétation doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale entre le terrain de l'opération et les terrains voisins. La surface ou le linéaire à replanter doit au moins être égal(e) à la surface ou au linéaire détruit.

Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies ou de bosquets, mêlant arbres et arbustes composés d'essences locales. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent privilégier des essences végétales adaptées aux milieux humides.

Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau, la protection concerne la végétation située de part et d'autre de celui-ci, et sur une bande maximale de 6 mètres à partir de la limite haute de la berge.

STATIONNEMENT

UA 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1. LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

RÈGLE GÉNÉRALE :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Les dispositions :

- Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage d'habitation individuelle ou collectif	Au moins deux places de stationnement par logement.
Établissements commerciaux et bureaux	Une place pour 50 m ² de surface de plancher
Hôtels et restaurants	Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m ² de surface de salle de restaurant.

CAS PARTICULIERS :

- Dans les lotissements comportant des espaces communs, les groupes d'habitations et les immeubles collectifs, et notamment dans le cas de division d'un logement en plusieurs appartements, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.
- Dans le cas de changement d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.
- Dans le cas de la construction :
 - o de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
 - o de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitat,
 - o d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles ;

- o de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation,

Chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

- Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à destination d'habitation, bureaux ou commerces doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

MODALITES D'APPLICATION :

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes définies dans la règle générale, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

	Places perpendiculaires à la voie	Places en épi (45° par rapport à la voie)	Places longitudinales
* longueur :	5 m	4 m	5 m
* largeur :	2,50 m	2,50 m	2,30 m
* dégagement :	6 m	6 m	/

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m².

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité de satisfaire à ces obligations, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut être quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant, ou en cours de réalisation et à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2. STATIONNEMENT CYCLES :

Doivent être équipés d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (ce terme désignant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route) :

- Tout ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé,
- Tout bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés, et/ou à la clientèle ou aux usagers,
- Tout bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public.

En outre, si l'opération comprend plus de 5 logements collectifs ou plus de 500 m² de surface de plancher à destination d'activités tertiaires (bureaux, services publics, commerces), ces stationnements seront réalisés, soit sous la forme d'un local spécifique en rez-de-chaussée, soit sous la forme d'abri vélos couverts.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UA 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCES :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Il pourra n'être accordé qu'un seul accès par unité foncière dans le cas de permis d'aménager ou de permis groupé.

2. VOIRIE NOUVELLE :

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Dans le cadre d'opération d'aménagement, les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UA 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2. EAUX USEES

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

3. EAUX PLUVIALES

Contrairement au raccordement des eaux usées domestiques, le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public dédié n'est pas la règle et n'est pas obligatoire. Des techniques de gestion à

la parcelle doivent être privilégiées et intégrées au projet d'aménagement et de construction dès sa conception, pour à la fois, limiter et compenser l'imperméabilisation et adapter l'aménagement au contexte urbain et aux risques locaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain, doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

Compensation de l'imperméabilisation :

Tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de plus de 20 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88 mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 20 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière.

Tout raccordement d'épuisement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE TOTALEMENT IMPERMEABILISEE	SURFACE REGULEE OU SURFACE SEMI-PERMEABLES	SURFACE PERMEABLE OU INFILTREE
Toiture, voirie, toiture terrasse, parking totalement imperméabilisé, trottoir, piste cyclable, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage,	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie...), espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume du bassin (en m³) = surface imperméabilisée projet (en m²) X 0,088
- Débit de fuite du bassin = Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (en ha) X 3

Tout nouvel aménagement devra respecter les prescriptions suivantes :

- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm au-dessus du niveau d'assise ;
- Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental) ;



- Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). A noter que pour garantir le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires ;

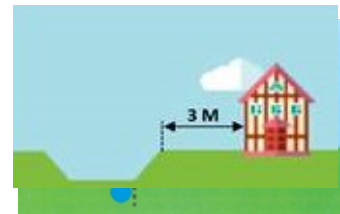


- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.



- Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.

- Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales (en cohérence à la bande de 3 m définie par le Code Rural).



- Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

4. AUTRES RESEAUX

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique de télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique. Les aménagements techniques à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Rappel :

L'édification de clôtures est soumise à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Certaines parcelles de cette zone sont soumises à la servitude d'utilité publique liée aux monuments historiques. Aussi, elles peuvent être soumises à des prescriptions particulières supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France, qui s'imposeront aux règles du présent règlement.

Certaines parcelles, repérées au zonage par une trame hachurée bleue, sont soumises aux prescriptions du PPRI.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle nouvelles ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière nouvelles ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente ;
- Les entrepôts, excepté ceux mentionnés à l'article 2 ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
 - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les golfs ;
 - Les dépôts de véhicules non liés à une activité déjà existante et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme et à l'exception des piscines.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, repérés au zonage par une trame hachurée bleue, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques (PPRI) en vigueur et joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).

UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, repérés au zonage par une trame hachurée bleue, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques (PPRI) en vigueur et joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).

Dans le secteur UBa, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Les installations et bâtiments d'activités, dont les activités commerciales et de services, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les nouvelles constructions à destination d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées à une activité artisanale ou commerciale existante sur le terrain et qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

L'extension des bâtiments agricoles de stockage est autorisée sous réserve que cette évolution soit compatible avec le voisinage des habitations et des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre de la limite haute de la berge des cours d'eau afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

Les bâtiments et les piscines devront respecter un recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis des canalisations d'eaux pluviales existantes.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UB 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

RÈGLE GÉNÉRALE :

Toute opération de constructions nouvelles de 4 logements ou plus devra contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat :

- pour toute opération de 4 logements à 10 logements, l'opérateur réalisera a minima 50 % de logements sociaux (en accession³ ou en locatif⁴) du nombre total de logements produits ;

³ Sont considérés comme logements en accession sociale :

- Les logements vendus par les organismes HLM, définis à l'article L.442-1 CCH, 4° alinéa
- La vente de logements ayant fait l'objet d'une signature d'un bail (BRS : bail réel solidaire)
- La location-accession via un PSLA (Prêt Social Location Accession)
- L'acquisition d'un logement qui bénéficie d'une TVA à taux réduit (5.5%) : en « zones Anru », (zones urbaines sensibles (ZUS) ou en « article 6 »), faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine signée avec l'Anru, ou dans la limite de 300 mètres autour, dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), faisant l'objet d'un contrat de ville, ou dans la limite de 300 mètres autour, ou dans un QPV, faisant l'objet d'un contrat de ville et d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'Anru, ou dans la limite de 300 mètres autour ou pour les immeubles entièrement dans la limite de 500 mètres autour si l'immeuble est intégré à un ensemble immobilier partiellement situé à moins de 300 mètres de la limite du QPV

⁴ Sont considérés comme Logements locatifs sociaux ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat. Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aide d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout autre dispositif équivalent.

- pour toute opération comprenant entre 11 logements à 29 logements, ou de plus de 700 m² de surface de plancher affectés à l'habitation, l'opérateur réalisera a minima 60% de logements sociaux, dont minimum 40% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) ;
- pour toute opération de 30 logements et plus, ou de plus de 2000 m² de surface de plancher affectés à l'habitation, l'opérateur réalisera a minima 80% de logements sociaux, dont minimum 60% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) ;

MODALITES D'APPLICATION :

Si l'opération devait être réalisée par phase, chacune d'elle devrait prévoir au moins son quota de logements sociaux ou intermédiaires, calculé au prorata du nombre total de logements à réaliser dans la tranche, déduction faite le cas échéant des logements sociaux ou intermédiaires excédentaires qui auraient été réalisés lors d'une première phase (ou de premières phases).

Pour l'ensemble de la zone, le nombre de logements sociaux et/ou en accession sociale à réaliser dans le cadre d'une même opération après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.

De plus, l'ensemble de ces dispositions s'appliquent au niveau de l'unité foncière existante à la date de l'approbation du PLU.

Elles s'appliquent également à chaque autorisation d'urbanisme ainsi qu'aux divisions foncières en vue de lotir (DP lotissement, permis d'aménager).

MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

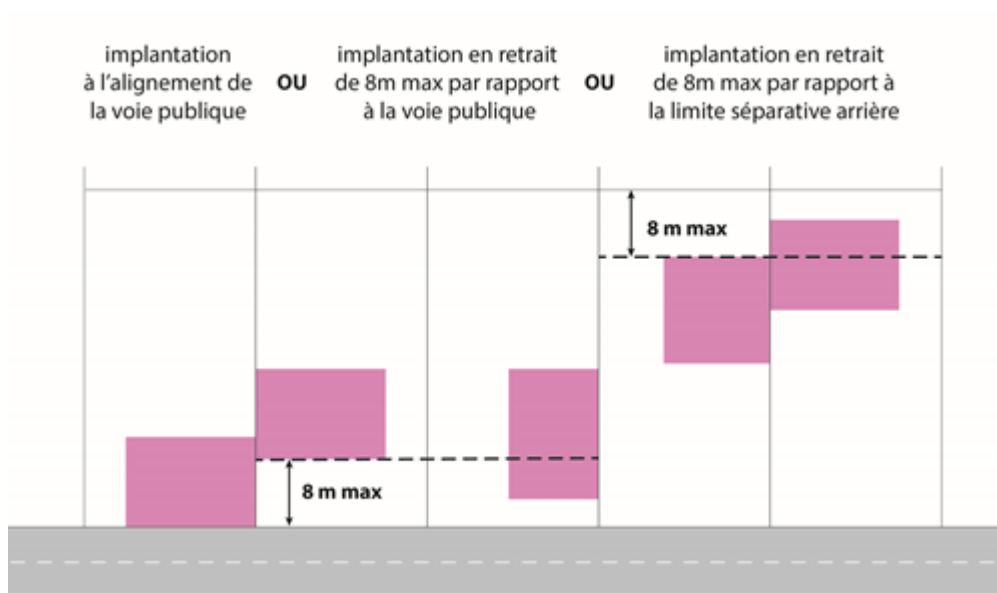
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RÈGLE GÉNÉRALE :

Vis-à-vis des voies et/ou emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique, le bâtiment principal, au nu de la façade, doit obligatoirement être implanté :

- **A l'alignement** de la voie et/ou de l'emprise publique,
- **Ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique,**
- **Ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la limite séparative arrière,** pour les bâtiments qui ne respecteraient pas l'une ou l'autre des règles fixées aux deux alinéas précédents.



CAS PARTICULIERS :

Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie),
- Pour les constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, séparées des bâtiments à usage d'habitation,
- Pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment les réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

UB 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

RÈGLE GÉNÉRALE :

Les bâtiments, au nu de la façade, sont implantés soit :

- **en limite séparative latérale ou arrière** (ex fig 1 schéma article précédent),
- **en retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives latérales** (ex fig 3 schéma article précédent),
- **avec un retrait maximal de 8 m par rapport à la limite séparative arrière**, pour les bâtiments qui ne seraient pas implantés à l'alignement de la voie ou emprise publique ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la voie ou emprise publique (ex fig 1 schéma article précédent).

CAS PARTICULIERS :

Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert.

- Pour les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol séparés des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantés en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment les réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou à une distance minimale de 2 mètres de ces dernières.

Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre devront s'implanter à une **distance minimale de 2 mètres des limites séparatives** latérales ou arrières.

UB 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

UB 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

UB 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES :

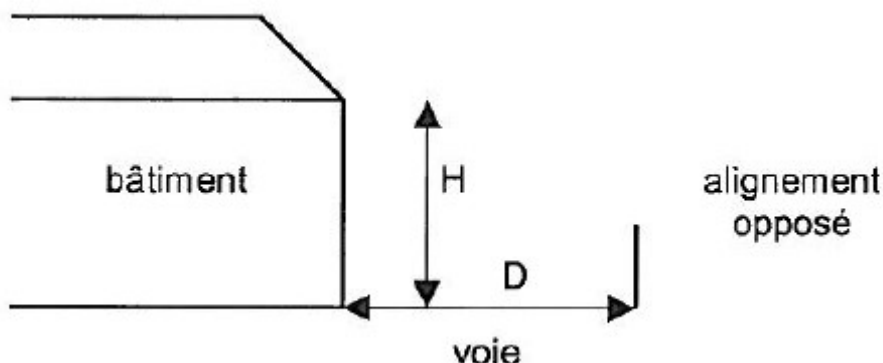
La hauteur de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage, ne pourra excéder 10 mètres, sauf dispositions particulières mentionnées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le secteur UBa.

Les opérations de déblais/remblais seront minimisées au maximum.

De plus,

Par rapport aux voies et emprises publiques :

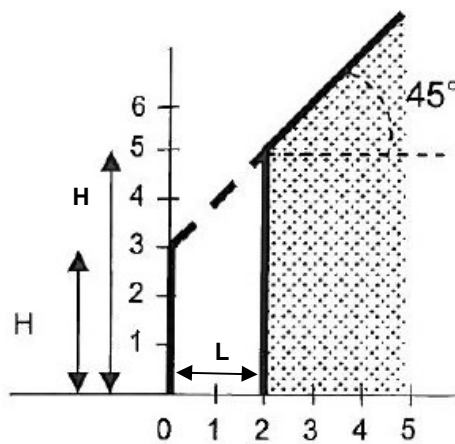
La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq D$).



Par rapport aux limites séparatives :

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m.

Les constructions doivent en outre être implantées en limite ou à 2 m au moins de ces limites. Cependant, des débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.



$L = 0$ ou $L \geq 2 \text{ m}$
Avec $L = H - 3$

2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ANNEXES :

La hauteur des annexes à la construction principale, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, leur hauteur, mesurée au droit de la limite, n'excèdera pas 3 mètres à l'égout du toit.

CAS PARTICULIERS :

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

La règle générale ne s'applique également pas dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les entrepôts, dont la hauteur sera limitée à 9 m au faîtage.

MODALITES D'APPLICATION :

La hauteur maximale d'une construction est calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, pris en tout point de la construction.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. PRINCIPE GÉNÉRAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

■ Généralités

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, nature des matériaux.

Il est demandé de conserver, restaurer, restituer les dispositions architecturales existantes en mettant en œuvre des matériaux identiques aux dispositions d'origine : menuiserie en bois, couverture en tuile canal, enduit à la chaux naturelle, etc...

Le retrait de l'enduit existant pour mise en apparence des pierres ne sera pas autorisé sur la totalité des façades.

■ Façades

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.

Toute façade construite en maçonnerie (parpaing, briques) devra être protégée par un enduit couvrant. Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade. Une partie des façades pourra être maintenue en briques apparentes.

Sur les constructions anciennes, en pierres ou pans de bois, l'enduit devra être repris suivant les techniques traditionnelles, au mortier de chaux naturelle et sable : il sera blanc, teinté dans la masse ou recouvert de badigeon de chaux. Il sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les murs seront de couleur blanche, à l'exception des murs en pierre ou en brique apparente.

■ Toitures

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine, à l'exception des bacs-acier ou être en tuile canal, romane ou assimilée, couleur traditionnelle, soit des tuiles de tons terre cuite naturelle, à dominante rouge.

Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCE, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENTS HÔTELIERS

■ Volumétrie

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire.

Les opérations de déblais/remblais seront minimisées au maximum.

Le faitage des constructions seront de préférence implantées parallèlement au sens de la pente.

■ Les dispositions relatives aux constructions principales :

○ Les toitures :

Le matériau utilisé sera la tuile canal ou matériaux présentant un aspect similaire, de tons terre cuite naturelle à dominante rouge.

Les toitures seront composées de 2 à 4 pentes. Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et seront comprises entre 35 et 40%.

Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

o Les murs et les ouvertures :

Les murs seront enduits et de ton blanc, excepté une partie des murs, qui pourra être en pierre de taille. Les ossatures réalisées en bois ou autre matériaux devront être enduites.

Les bardages sont interdits.

La construction de mur végétalisé sera autorisée dans la limite d'une façade de la construction.

Les fenêtres auront une forme rectangulaire plus haute que large ; les boiseries extérieures seront peintes d'une seule couleur : rouge basque, vert foncé. L'aspect bois brut naturel peut exceptionnellement être admis pour les menuiseries extérieures des constructions en pierre de taille apparente.

Les encadrements de fenêtres seront toutefois peints en blanc, gris clair, de la même couleur que les boiseries ou de la même couleur que la façade. Ils pourront également être en pierre.

Les volets à battants et coulissants seront autorisés selon leur intégration au projet. Les baies vitrées et volets roulants pourront être admis sur une partie des ouvertures de chaque façade. Les volets roulants et portes de garage seront peints de la même couleur que les boiseries extérieures.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures. Les rampes en maçonnerie sont autorisées.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

Les lucarnes de toits discrètes pourront être autorisées.

▪ **Les dispositions relatives aux annexes**

La couleur de la toiture sera identique à celle de l'habitation ou de couleur terre cuite naturelle à dominante rouge. Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les annexes isolées d'une superficie inférieure à 20 m².

Il devra être utilisé pour les murs des matériaux identiques à la construction principale.

4. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

La hauteur des clôtures est calculée à partir du sol naturel, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation pris en tout point de la construction.

La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une partie en claire-voie ou d'une haie vive d'espèces locales mélangées. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m,
- de haies vives mélangées ou de claires-voies (cf liste des végétaux à privilégier en annexe du présent règlement). La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m,
- de murs pleins ou de pierres levées. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 1,50 m.

En limite de zone A et N, les clôtures ne seront pas bâties ; seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm, ou les murs de pierre levées. Les clôtures seront réalisées en piquets bois ou métal peint en vert foncé et en grillage, doublées d'une haie vive d'espèces végétales locales mélangées, n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présentent le même aspect des deux côtés.

Toutefois, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

5. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles précédentes ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6. ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La démolition complète des éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme n'est pas autorisée, sauf dans le cas où l'élément fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiable.

Ces éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme devront, en cas d'extension, de modification de façade, volume ou d'aménagement de leurs abords, respecter les règles de protection ci-après et décrites en annexes du présent règlement (cf annexe Protections patrimoniales) :

Démolition et suppression :

- La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémédiables.
- Les constructions annexes, les dépendances et les clôtures (portail, murs, murets, grilles, etc...), appartenant à un ensemble bâti homogène en lien avec les constructions concernées par la « protection patrimoniale » doivent être conservées, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état sanitaire des constructions et/ou à la réalisation d'un projet d'ensemble de réhabilitation, de mise en valeur et/ou de réutilisation.

Traitement des espaces extérieurs :

- Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.
- Les éléments constituant les espaces extérieurs (composition d'ensemble, végétation, pavages, clôtures, fontaines), témoins d'une composition paysagère de qualité doivent être préservés ou remplacés par un dispositif équivalent.

Modification du volume et des façades des constructions :

- Les travaux d'extension sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel et / ou architectural, qu'à la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de l'aspect extérieur de la construction sont autorisées dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une extension dans la mesure où elles prennent en compte les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades (par exemple la proportion des baies, les partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale et en particulier les travées qui ordonnent les percements, les éléments sculptés, la composition et les proportions de menuiseries, les teintes, les matériaux, les dispositifs d'occultation). Ces modifications doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction, sa composition et respecter le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit.
- La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale des façades.
- La couverture des constructions existantes sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine. Les matériaux et les couleurs utilisés pour le bâti principal, les extensions et les annexes doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.
- Les travaux de ravalement et / ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (l'aspect des matériaux, les teintes, la modénature...).
- Tous les éléments rapportés de type caisson de volets roulants, rideaux de fer, climatiseurs... sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public et doivent être intégrés discrètement à l'architecture de l'immeuble sans dénaturer la qualité des façades.

7. AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

UB 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. MESURES D'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTERIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

2. EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB 11 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Il sera respecté un pourcentage d'espace de pleine terre de 35%. Ce pourcentage s'entend à la parcelle ou au terrain d'assiette du projet. L'espace peut être qualifié de pleine terre s'il est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres (cf définition au glossaire) doivent être aménagés ou plantés. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues.

Dans les opérations d'aménagement et les groupes d'habitation, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10% de la superficie de l'unité foncière d'origine, et sera aménagée en espace vert arboré.

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements, afin d'assurer un ombrage suffisant de ces derniers.



Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante et seront non visibles depuis l'espace public.

LES ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 113.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

LES ESPACES VERTS PROTEGES :

Les éléments de paysage (espaces verts à protéger) identifiés conformément aux dispositions de l'article L. 151.23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux règles suivantes :

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique est soumise à déclaration préalable.

Lorsque la dérogation est accordée, la destruction de la végétation doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale entre le terrain de l'opération et les terrains voisins. La surface ou le linéaire à replanter doit au moins être égal(e) à la surface ou au linéaire détruit.

Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies ou de bosquets, mêlant arbres et arbustes composés d'essences locales. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent privilégier des essences végétales adaptées aux milieux humides.

Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau, la protection concerne la végétation située de part et d'autre de celui-ci, et sur une bande maximale de 6 mètres à partir de la limite haute de la berge.

STATIONNEMENT

UB 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1. LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

RÈGLE GÉNÉRALE :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

▪ Les dispositions :

- Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage d'habitation individuelle ou collectif	Au moins deux places de stationnement par logement.
Établissements commerciaux et bureaux	Une place pour 50 m ² de surface de plancher
Hôtels et restaurants	Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m ² de surface de salle de restaurant.

CAS PARTICULIERS :

- Dans les lotissements comportant des espaces communs, les groupes d'habitations et les immeubles collectifs, et notamment dans le cas de division d'un logement en plusieurs appartements, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

- Dans le cas de changement d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.
- Dans le cas de la construction :
 - o de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
 - o de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitat,
 - o d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
 - o de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation,

Chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

- Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à destination d'habitation, bureaux ou commerces doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

MODALITES D'APPLICATION :

Le nombre de places nécessaires, calculé en application de la règle générale, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

	Places perpendiculaires à la voie	Places en épi (45° par rapport à la voie)	Places longitudinales
* longueur :	5 m	4 m	5 m
* largeur :	2,50 m	2,50 m	2,30 m
* dégagement :	6 m	6 m	/

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m².

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité de satisfaire à ces obligations, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut être quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant, ou en cours de réalisation et à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2. STATIONNEMENT CYCLES :

Doivent être équipés d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (ce terme désignant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route) :

- Tout ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé,
- Tout bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés, et/ou à la clientèle ou aux usagers,
- Tout bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public.

En outre, si l'opération comprend plus de 5 logements collectifs ou plus de 500 m² de surface de plancher à destination d'activités tertiaires (bureaux, services publics, commerces), ces stationnements seront réalisés, soit sous la forme d'un local spécifique en rez-de-chaussée, soit sous la forme d'abri vélos couverts.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UB 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Il pourra n'être accordé qu'un seul accès par unité foncière dans le cas de permis d'aménager ou de permis groupé.

2. VOIRIE NOUVELLE :

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voiture et au moins un trottoir d'une largeur libre conforme à la réglementation en vigueur concernant les accès piétons et handicapés.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

MODALITES D'APPLICATION :

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UB 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2. EAUX USEES

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être obligatoirement raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

3. EAUX PLUVIALES

Contrairement au raccordement des eaux usées domestiques, le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public dédié n'est pas la règle et n'est pas obligatoire. Des techniques de gestion à la parcelle doivent être privilégiées et intégrées au projet d'aménagement et de construction dès sa conception, pour à la fois, limiter et compenser l'imperméabilisation et adapter l'aménagement au contexte urbain et aux risques locaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain, doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

Compensation de l'imperméabilisation :

Tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écêtement de la pluie 88 mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de plus de 20 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88 mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 20 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière.

Tout raccordement d'épuisement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE TOTALEMENT IMPERMEABILISEE	SURFACE REGULEE OU SURFACE SEMI-PERMEABLES	SURFACE PERMEABLE OU INFILTREE
------------------------------------	--	--------------------------------

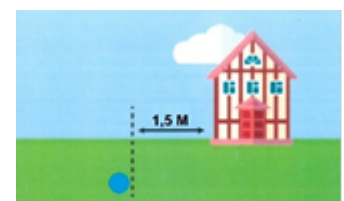
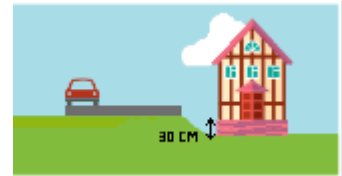
Toiture, voirie, toiture terrasse, parking totalement imperméabilisé, trottoir, piste cyclable, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage,	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace (pelouse, prairie... une solution in	
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0	

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume du bassin (en m³) = surface imperméabilisée projet (en m²) X 0,088
- Débit de fuite du bassin = Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (en ha) X 3

Tout nouvel aménagement devra respecter les prescriptions suivantes :

- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm au-dessus du niveau d'assise ;
- Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental) ;
- Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). A noter que pour garantir le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires ;
- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.
- Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.
- Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales (en cohérence à la bande de 3 m définie par le Code Rural).
- Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).



4. AUTRES RESEAUX

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique. Les aménagements techniques à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Rappel :

L'édification de clôtures est soumise à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Certaines parcelles, repérées au zonage par une trame hachurée bleue, sont soumises aux prescriptions du PPRI.

Certaines parcelles de cette zone sont soumises à la servitude d'utilité publique liée aux monuments historiques. Aussi, elles peuvent être soumises à des prescriptions particulières supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France, qui s'imposeront aux règles du présent règlement.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle nouvelles ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière nouvelles ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les entrepôts, excepté ceux mentionnés à l'article 2 ;
- Les commerces de plus de 300m² de surface de vente ;
- Les cinémas,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacle,
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
 - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les golfs ;
 - Les dépôts de véhicules non liés à une activité déjà existante et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme et à l'exception des piscines.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, repérés au zonage par une trame hachurée bleue, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques (PPRI) en vigueur et joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).

UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, repérés au zonage par une trame hachurée bleue, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques (PPRI) en vigueur et joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).

Dans le secteur UCb, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Les installations et bâtiments d'activités, dont les activités commerciales et de services, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les nouvelles constructions à destination d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale existante sur le terrain et qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

L'extension des bâtiments agricoles de stockage est autorisée sous réserve que cette évolution soit compatible avec le voisinage des habitations et des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre de la limite haute de la berge des cours d'eau afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

Les bâtiments et les piscines devront respecter un recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis des canalisations d'eaux pluviales existantes.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UC 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

RÈGLE GÉNÉRALE :

Toute opération de constructions nouvelles de 4 logements ou plus devra contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat :

- pour toute opération de 4 logements à 10 logements, l'opérateur réalisera a minima 50 % de logements sociaux (en accession⁵ ou en locatif⁶) du nombre total de logements produits ;

⁵ Sont considérés comme logements en accession sociale :

- Les logements vendus par les organismes HLM, définis à l'article L.442-1 CCH, 4° alinéa
- La vente de logements ayant fait l'objet d'une signature d'un bail (BRS : bail réel solidaire)
- La location-accession via un PSLA (Prêt Social Location Accession)
- L'acquisition d'un logement qui bénéficie d'une TVA à taux réduit (5.5%) : en « zones Anru », (zones urbaines sensibles (ZUS) ou en « article 6 »), faisant l'objet une convention de rénovation urbaine signée avec l'Anru, ou dans la limite de 300 mètres autour, dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), faisant l'objet d'un contrat de ville, ou dans la limite de 300 mètres autour, ou dans un QPV, faisant l'objet d'un contrat de ville et d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'Anru, ou dans la limite de 300 mètres autour ou pour les immeubles entièrement dans la limite de 500 mètres autour si l'immeuble est intégré à un ensemble immobilier partiellement situé à moins de 300 mètres de la limite du QPV

- pour toute opération comprenant entre 11 logements à 29 logements, ou de plus de 700 m² de surface de plancher affectés à l'habitation, l'opérateur réalisera a minima 60% de logements sociaux, dont minimum 40% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) ;
- pour toute opération de 30 logements et plus, ou de plus de 2000 m² de surface de plancher affectés à l'habitation, l'opérateur réalisera a minima 80% de logements sociaux, dont minimum 60% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) ;

MODALITES D'APPLICATION :

Si l'opération devait être réalisée par phase, chacune d'elle devrait prévoir au moins son quota de logements sociaux ou intermédiaires, calculé au prorata du nombre total de logements à réaliser dans la tranche, déduction faite le cas échéant des logements sociaux ou intermédiaires excédentaires qui auraient été réalisés lors d'une première phase (ou de premières phases).

Pour l'ensemble de la zone, le nombre de logements sociaux et/ou en accession sociale à réaliser dans le cadre d'une même opération après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.

De plus, l'ensemble de ces dispositions s'appliquent au niveau de l'unité foncière existante à la date de l'approbation du PLU.

Elles s'appliquent également à chaque autorisation d'urbanisme ainsi qu'aux divisions foncières en vue de lotir (DP lotissement, permis d'aménager).

MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

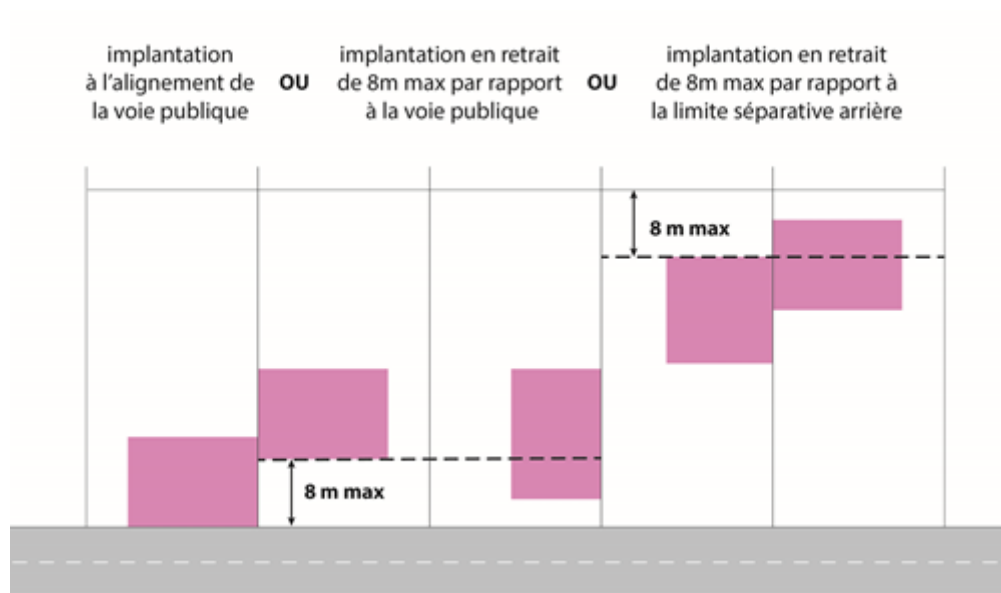
UC 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RÈGLE GÉNÉRALE :

Pour les voies et/ou emprise publique et voies privées ouvertes à la circulation publique, le bâtiment principal, au nu de la façade, doit obligatoirement être implanté :

- **A l'alignement** de la voie et/ou de l'emprise publique,
- **Ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique,**
- **Ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la limite séparative arrière,** pour les bâtiments qui ne respecteraient pas l'une ou l'autre des règles fixées aux deux alinéas précédents.

⁶ Sont considérés comme Logements locatifs sociaux ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat. Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aide d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout autre dispositif équivalent.



CAS PARTICULIERS :

Ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets (sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie) et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert.
- Pour les constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, séparées des bâtiments à usage d'habitation,
- Pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètreU Ae,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

UC 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

RÈGLE GÉNÉRALE :

Les bâtiments, au nu de la façade, sont implantés soit :

- **en limite séparative latérale ou arrière** (ex fig 1 schéma article précédent),
- **en retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives latérales** (ex fig 3 schéma article précédent),
- **avec un retrait maximal de 8 m par rapport à la limite séparative arrière**, pour les bâtiments qui ne seraient pas implantés à l'alignement de la voie ou emprise publique ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la voie ou emprise publique (ex fig 1 schéma article précédent).

CAS PARTICULIERS :

Ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert.
- Pour les constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment les réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou à une distance minimale de 2 mètres de ces dernières.

Les **piscines** non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètres devront s'implanter à une **distance minimale de 2 mètres des limites séparatives** latérales ou arrières.

UC 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

UC 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

UC 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

RÈGLE GÉNÉRALE :

1. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES :

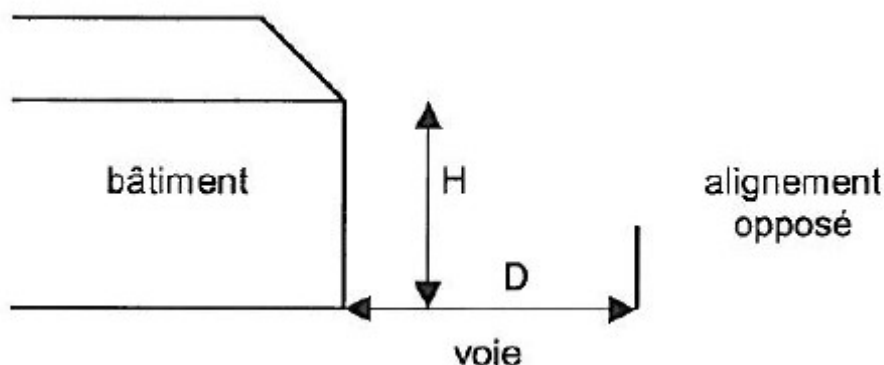
La hauteur de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage, ne pourra excéder 8 mètres, sauf dispositions particulières mentionnées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le secteur UCb.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.
Les opérations de déblais/remblais seront minimisées au maximum.

De plus,

Par rapport aux voies et emprises publiques :

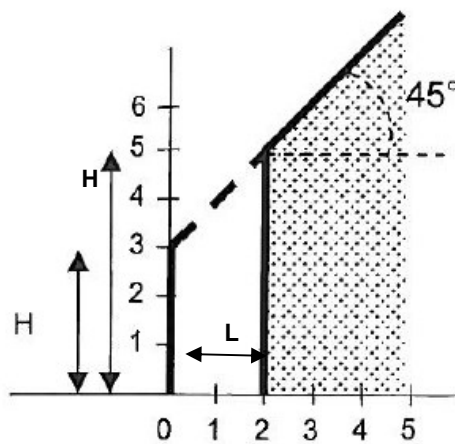
La hauteur (H) de tout point des bâtiments, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq D$).



Par rapport aux limites séparatives :

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), diminuée de 3 m.

Les constructions doivent en outre être implantées en limite ou à 2 m au moins de ces limites. Cependant, des débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.



$$L = 0 \text{ ou } L \geq 2 \text{ m}$$

$$\text{Avec } L = H - 3$$

2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ANNEXES :

La hauteur des annexes à la construction principale, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, leur hauteur, mesurée au droit de la limite, n'excèdera pas 3 mètres à l'égout du toit sauf pour les pignons, dans la limite des 4 m.

CAS PARTICULIERS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les entrepôts, dont la hauteur sera limitée à 9 m au faîtage.

MODALITES D'APPLICATION :

La hauteur maximale d'une construction est calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, pris en tout point de la construction.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UC 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. PRINCIPE GÉNÉRAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Généralités

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, nature des matériaux.

Il est demandé de conserver, restaurer, restituer les dispositions architecturales existantes en mettant en œuvre des matériaux identiques aux dispositions d'origine : menuiserie en bois, couverture en tuile canal, enduit à la chaux naturelle, etc...

Le retrait de l'enduit existant pour mise en apparence des pierres ne sera pas autorisé sur la totalité des façades.

- **Façades**

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.

Toute façade construite en maçonnerie (parpaing, briques) devra être protégée par un enduit couvrant. Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade. Une partie des façades pourra être maintenue en briques apparentes.

Sur les constructions anciennes, en pierres ou pans de bois, l'enduit devra être repris suivant les techniques traditionnelles, au mortier de chaux naturelle et sable : il sera blanc, teinté dans la masse ou recouvert de badigeon de chaux. Il sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les murs seront de couleur blanche, à l'exception des murs en pierre ou en brique apparente.

- **Toitures**

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine, à l'exception des bacs-acier ou être en tuile canal, romane ou assimilée, couleur traditionnelle, soit des tuiles de tons terre cuite naturelle, à dominante rouge.

Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCE, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENTS HÔTELIERS

- **Volumétrie**

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire.

Les opérations de déblais/remblais seront minimisées au maximum.

Le faitage des constructions seront de préférence implantées parallèlement au sens de la pente.

- **Les dispositions relatives aux constructions principales :**

- **Les toitures :**

Le matériau utilisé sera la tuile canal ou matériaux présentant un aspect similaire, de tons terre cuite naturelle à dominante rouge.

Les toitures seront composées de 2 à 4 pentes. Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et seront comprises entre 35 et 40%.

Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

- Les murs et les ouvertures :

Les murs seront enduits et de ton blanc, excepté une partie des murs, qui pourra être en pierre de taille. Les ossatures réalisées en bois ou autre matériaux devront être enduites.

Les bardages sont interdits.

La construction de mur végétalisé sera autorisée dans la limite d'une façade de la construction.

Les fenêtres auront une forme rectangulaire plus haute que large ; les boiseries extérieures seront peintes d'une seule couleur : rouge basque, vert foncé. L'aspect bois brut naturel peut exceptionnellement être admis pour les menuiseries extérieures des constructions en pierre de taille apparente.

Les encadrements de fenêtres seront toutefois peints en blanc, gris clair, de la même couleur que les boiseries ou de la même couleur que la façade. Ils pourront également être en pierre.

Les volets à battants et coulissants seront autorisés selon leur intégration au projet. Les baies vitrées et volets roulants pourront être admis sur une partie des ouvertures de chaque façade. Les volets roulants et portes de garage seront peints de la même couleur que les boiseries extérieures.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures. Les rampes en maçonnerie sont autorisées.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

Les lucarnes de toits discrètes pourront être autorisées.

- **Les dispositions relatives aux annexes**

La couleur de la toiture sera identique à celle de l'habitation ou de couleur terre cuite naturelle à dominante rouge. Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les annexes isolées d'une superficie inférieure à 20 m².

Il devra être utilisé pour les murs des matériaux identiques à la construction principale.

4. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

La hauteur des clôtures est calculée à partir du sol naturel, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation pris en tout point de la construction.

La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une partie en claire-voie ou d'une haie vive d'espèces locales mélangées. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m,
- de haies vives mélangées ou de claires-voies (cf liste des végétaux à privilégier en annexe du présent règlement). La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m,
- de murs pleins ou de pierres levées. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 1,50 m.

En limite de zone A et N, les clôtures ne seront pas bâties ; seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm, ou les murs de pierre levées. Les clôtures seront réalisées en piquets bois ou métal peint en vert foncé et en grillage, doublées d'une haie vive d'espèces végétales locales mélangées, n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présentent le même aspect des deux côtés.

Toutefois, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

5. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles précédentes ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6. ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La démolition complète des éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme n'est pas autorisée, sauf dans le cas où l'élément fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiable.

Ces éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme devront, en cas d'extension, de modification de façade, volume ou d'aménagement de leurs abords, respecter les règles de protection ci-après et décrites en annexes du présent règlement (cf annexe Protections patrimoniales).

Démolition et suppression :

- La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémédiables.
- Les constructions annexes, les dépendances et les clôtures (portail, murs, murets, grilles, etc...), appartenant à un ensemble bâti homogène en lien avec les constructions concernées par la « protection patrimoniale » doivent être conservées, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état sanitaire des constructions et/ou à la réalisation d'un projet d'ensemble de réhabilitation, de mise en valeur et/ou de réutilisation.

Traitement des espaces extérieurs :

- Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.
- Les éléments constituant les espaces extérieurs (composition d'ensemble, végétation, pavages, clôtures, fontaines), témoins d'une composition paysagère de qualité doivent être préservés ou remplacés par un dispositif équivalent.

Modification du volume et des façades des constructions :

- Les travaux d'extension sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel et / ou architectural, qu'à la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de l'aspect extérieur de la construction sont autorisées dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une extension dans la mesure où elles prennent en compte les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades (par exemple la proportion des baies, les partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale et en particulier les travées qui ordonnent les percements, les éléments sculptés, la composition et les proportions de menuiseries, les teintes, les matériaux, les dispositifs d'occultation). Ces modifications doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction, sa composition et respecter le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit.
- La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale des façades.
- La couverture des constructions existantes sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine. Les matériaux et les couleurs utilisés pour le bâti principal, les extensions et les annexes doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.
- Les travaux de ravalement et / ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (l'aspect des matériaux, les teintes, la modénature...).
- Tous les éléments rapportés de type caisson de volets roulants, rideaux de fer, climatiseurs... sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public et doivent être intégrés discrètement à l'architecture de l'immeuble sans dénaturer la qualité des façades.

7. AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

UC 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. MESURES D'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTERIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

2. EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UC 11 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Il sera respecté un pourcentage d'espace de pleine terre de 35%. Ce pourcentage s'entend à la parcelle ou au terrain d'assiette du projet. L'espace peut être qualifié de pleine terre s'il est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Les remodelages de terrains ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Dans les opérations d'aménagement et les groupes d'habitation, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10% de la superficie de l'unité foncière d'origine, et sera aménagée en espace vert arboré.

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements, afin d'assurer un ombrage suffisant pour ces derniers :



Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante et seront non visibles depuis l'espace public.

LES ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 113.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

LES ESPACES VERTS PROTEGES :

Les éléments de paysage (espaces verts à protéger) identifiés conformément aux dispositions de l'article L. 151.23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux règles suivantes :

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique est soumise à déclaration préalable.

Lorsque la dérogation est accordée, la destruction de la végétation doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale entre le terrain de l'opération et les terrains voisins. La surface ou le linéaire à replanter doit au moins être égal(e) à la surface ou au linéaire détruit.

Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies ou de bosquets, mêlant arbres et arbustes composés d'essences locales. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent privilégier des essences végétales adaptées aux milieux humides.

Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau, la protection concerne la végétation située de part et d'autre de celui-ci, et sur une bande maximale de 6 mètres à partir de la limite haute de la berge.

STATIONNEMENT

UC 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1. LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

RÈGLE GÉNÉRALE :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

- Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage d'habitation individuelle ou collectif	Au moins deux places de stationnement par logement.
Établissements commerciaux et bureaux	Une place pour 50 m ² de surface de plancher
Hôtels et restaurants	Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m ² de surface de salle de restaurant.

CAS PARTICULIERS :

- Dans les lotissements comportant des espaces communs, les groupes d'habitations et les immeubles collectifs, et notamment dans le cas de division d'un logement en plusieurs appartements, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

- Dans le cas de changement d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.
- Dans le cas de la construction :
 - o de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
 - o de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitat,
 - o d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
 - o de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation,
- Chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.
- Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à destination d'habitation, bureaux ou commerces doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

MODALITES D'APPLICATION :

Le nombre de places nécessaires, calculé en application de la règle générale, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

	Places perpendiculaires à la voie	Places en épi (45° par rapport à la voie)	Places longitudinales
* longueur :	5 m	4 m	5 m
* largeur :	2,50 m	2,50 m	2,30 m
* dégagement :	6 m	6 m	/

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m².

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité de satisfaire à ces obligations, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut être quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant, ou en cours de réalisation et à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2. STATIONNEMENT CYCLES :

Doivent être équipés d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (ce terme désignant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route) :

- Tout ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé,
- Tout bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés, et/ou à la clientèle ou aux usagers,
- Tout bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public.

En outre, si l'opération comprend plus de 5 logements collectifs ou plus de 500 m² de surface de plancher à destination d'activités tertiaires (bureaux, services publics, commerces), ces stationnements seront réalisés, soit sous la forme d'un local spécifique en rez-de-chaussée, soit sous la forme d'abri vélos couverts.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UC 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

RÈGLE GÉNÉRALE :

1. ACCES :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Il pourra n'être accordé qu'un seul accès par unité foncière dans le cas de permis d'aménager ou de permis groupé.

2. VOIRIE NOUVELLE :

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voiture et au moins un trottoir d'une largeur libre conforme à la réglementation en vigueur concernant les accès piétons et handicapés.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

MODALITES D'APPLICATION :

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UC 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2. EAUX USEES

Pour l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur UCa :

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être obligatoirement raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

Pour le secteur UCa :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

Le dispositif doit prévoir la possibilité d'un branchement sur le réseau collectif dès lors que celui-ci sera réalisé.

3. EAUX PLUVIALES

Contrairement au raccordement des eaux usées domestiques, le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public dédié n'est pas la règle et n'est pas obligatoire. Des techniques de gestion à la parcelle doivent être privilégiées et intégrées au projet d'aménagement et de construction dès sa conception, pour à la fois, limiter et compenser l'imperméabilisation et adapter l'aménagement au contexte urbain et aux risques locaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain, doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

Compensation de l'imperméabilisation :

Tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de plus de 20 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88 mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 20 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière.

Tout raccordement d'épuisement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

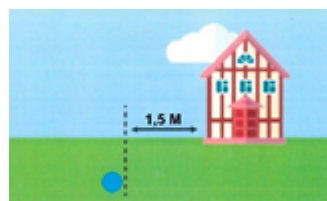
SURFACE TOTALEMENT IMPERMEABILISEE	SURFACE REGULEE OU SURFACE SEMI-PERMEABLES	SURFACE PERMEABLE OU INFILTREE
Toiture, voirie, toiture terrasse, parking totalement imperméabilisé, trottoir, piste cyclable, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage,	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie...), espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume du bassin (en m³) = surface imperméabilisée projet (en m²) X 0,088
- Débit de fuite du bassin = Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (en ha) X 3

Tout nouvel aménagement devra respecter les prescriptions suivantes :

- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm au-dessus du niveau d'assise ;
- Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental) ;
- Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). A noter que pour garantir le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires ;
- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.
- Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.
- Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales (en cohérence à la bande de 3 m définie par le Code Rural).



- Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).



4. AUTRES RESEAUX

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique. Les aménagements techniques à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Rappel :

L'édification de clôtures est soumise à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Certaines parcelles, repérées au zonage par une trame hachurée bleue, sont soumises aux prescriptions du PPRI.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, hormis dans les secteurs UEI et UEIa, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles listées à l'article UE-2 et des suivantes :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Des aires de stationnement ouvertes au public.

Dans les secteurs UEI et UEIa, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Des aires de stationnement ouvertes au public ;
- De l'aménagement de parcs, jardins, espaces verts, aires de jeux et de sport ;
- Des constructions et installations nécessaires à l'activité de sports et loisirs.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, repérés au zonage par une trame hachurée bleue, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques (PPRI) en vigueur et joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).

UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, repérés au zonage par une trame hachurée bleue, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques (PPRI) en vigueur et joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).

Les logements de fonction liés et nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone UE.

Dans le secteur UEIa, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 10 mètres, de part et d'autre des limites hautes des berges des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

Les bâtiments devront respecter un recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis des canalisations d'eaux pluviales existantes.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UE 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé

UE 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non règlementé

UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

UE 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

UE 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UE 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

LE PRINCIPE GÉNÉRAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

UE 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UE 11 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Tout projet de bâtiment ou de construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à en assurer l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Hormis dans le cas d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions ou installations techniques telles que les lignes électriques et les équipements de grande hauteur (pylônes, châteaux d'eau...), les aménagements paysagers doivent en permettre une assimilation dans l'environnement naturel pour en limiter l'impact visuel depuis les alentours en mettant en œuvre des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales qui doivent aboutir, en période estivale et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à en limiter la perception depuis les abords immédiats du terrain.

Les parcs de stationnements à l'air libre de plus de 200 m² devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les aménagements d'allées, de stationnements seront traités dans un environnement arboré et avec des sols restant dans le caractère naturel des lieux par exemple, herbe, stabilisés, empièvements,

Le recueil des eaux pluviales pourra être traité par des noues paysagères.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante et seront non visibles depuis l'espace public.

LES ESPACES VERTS PROTEGES :

Les éléments de paysage (espaces verts à protéger) identifiés conformément aux dispositions de l'article L. 151.23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux règles suivantes :

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique est soumise à déclaration préalable.

Lorsque la dérogation est accordée, la destruction de la végétation doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale entre le terrain de l'opération et les terrains voisins. La surface ou le linéaire à replanter doit au moins être égal(e) à la surface ou au linéaire détruit.

Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies ou de bosquets, mêlant arbres et arbustes composés d'essences locales. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent privilégier des essences végétales adaptées aux milieux humides.

Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau, la protection concerne la végétation située de part et d'autre de celui-ci, et sur une bande maximale de 6 mètres à partir de la limite haute de la berge.

STATIONNEMENT

UE 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

STATIONNEMENT CYCLES :

Doivent être équipés d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (ce terme désignant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route) :

- Tout bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés, et/ou à la clientèle ou aux usagers,
- Tout bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public.

En outre, si l'opération comprend plus de 5 logements collectifs ou plus de 500 m² de surface de plancher à destination d'activités tertiaires (bureaux, services publics, commerces), ces stationnements seront réalisés, soit sous la forme d'un local spécifique en rez-de-chaussée, soit sous la forme d'abri vélos couverts.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UE 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UE 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2. EAUX USEES

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être obligatoirement raccordés au réseau public d'eaux usées.

3. EAUX PLUVIALES

Contrairement au raccordement des eaux usées domestiques, le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public dédié n'est pas la règle et n'est pas obligatoire. Des techniques de gestion à la parcelle doivent être privilégiées et intégrées au projet d'aménagement et de construction dès sa conception, pour à la fois, limiter et compenser l'imperméabilisation et adapter l'aménagement au contexte urbain et aux risques locaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain, doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

Compensation de l'imperméabilisation :

Tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de plus de 20 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88 mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 20 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière.

Tout raccordement d'épuisement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

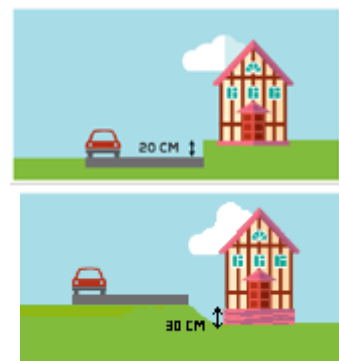
SURFACE TOTALEMENT IMPERMEABILISEE	SURFACE REGULEE OU SURFACE SEMI-PERMEABLES	SURFACE PERMEABLE OU INFILTREE
Toiture, voirie, toiture terrasse, parking totalement imperméabilisé, trottoir, piste cyclable, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage,	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie...), espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume du bassin (en m³) = surface imperméabilisée projet (en m²) X 0,088
- Débit de fuite du bassin = Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (en ha) X 3

Tout nouvel aménagement devra respecter les prescriptions suivantes :

- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm au-dessus du niveau d'assise ;



- Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental) ;

- Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). A noter que pour garantir le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires ;



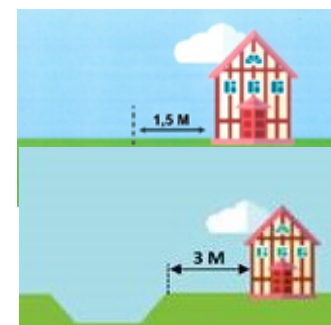
- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.



- Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.

- Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales (en cohérence à la bande de 3 m définie par le Code Rural).

- Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).



4. AUTRES RESEAUX

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré.

UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

Rappel :

L'édification de clôtures est soumise à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Certaines parcelles, repérées au zonage par une trame hachurée bleue, sont soumises aux prescriptions du PPRI.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

UK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les logements, excepté ceux listés à l'article UK-2 ;
- Les industries nouvelles ;
- Les installations et bâtiments agricoles et forestiers nouveaux ;
- Les commerces de gros ;
- Les cinémas, salles d'art et de spectacles ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les dépôts de véhicules non liés à une activité déjà existante ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme et à l'exception des piscines.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, repérés au zonage par une trame hachurée bleue, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques (PPRI) en vigueur et joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).

UK 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, repérés au zonage par une trame hachurée bleue, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques (PPRI) en vigueur et joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).

En outre, sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains aménagés de camping et caravannage ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs dans des parcs résidentiels de loisirs, des villages vacances ou terrains de camping ;
- Les constructions à usage de logements de fonction et de gardiennage, à condition qu'elles soient liées aux constructions visées deux premiers alinéas précédents ;

- Les constructions à usage d'établissements commerciaux et de restauration, à condition qu'elles soient liées aux constructions visées aux deux premiers alinéas, et qu'elles soient réalisées sur la même unité foncière ;
- Les aires de jeux et de sports, ouvertes au public ou non, à condition qu'elles soient liées aux constructions visées aux deux premiers alinéas, et qu'elles soient réalisées sur la même unité foncière ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...) et ne peuvent être implantées ailleurs.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

Les bâtiments et les piscines devront respecter un recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis des canalisations d'eaux pluviales existantes.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UK 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UK 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RÈGLE GÉNÉRALE :

Les bâtiments, au nu du mur de façade (balcon non compris), doivent être implantés selon un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Les résidences mobiles, ainsi que les emplacements de tente et de caravane s'implanteront avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

CAS PARTICULIERS :

Ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Aux piscines, couvertes ou non (plages comprises),
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

UK 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

RÈGLE GÉNÉRALE :

Les bâtiments, au nu de la façade, doivent être implantés en limite séparative ou à une distance minimale de 2 mètres.

En outre, en cas de retrait, tout point est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 mètres ($D = H - 3$).

CAS PARTICULIERS :

Ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Pour les constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit sauf pour les pignons, dans la limite des 4 mètres.
- Pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètres.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

UK 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

UK 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Par ailleurs, les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment les réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées, sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

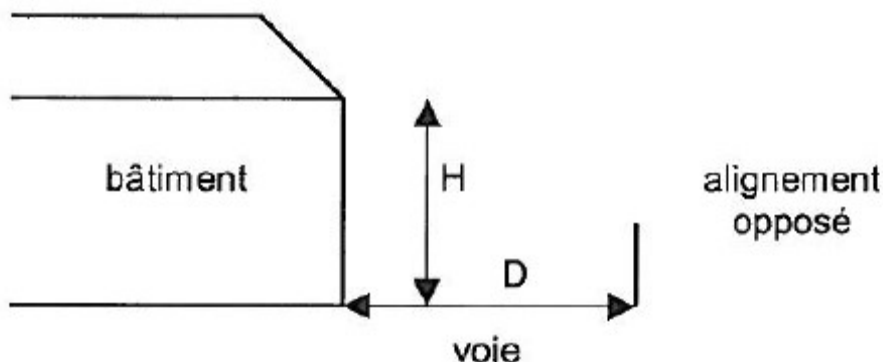
UK 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction ne doit pas dépasser **8 mètres au faîtage**.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

De plus, **par rapport aux voies et emprises publiques** :

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, par rapport à l'alignement opposé, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq D$).



Par rapport aux limites séparatives :

La hauteur d'une construction est égale ou inférieure à la distance de la construction par rapport à la limite séparative, augmentée de 3 mètres ($H \leq D+3$).

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UK 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. PRINCIPE GÉNÉRAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCE, DE BUREAUX

■ Volumétrie

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire.

■ Les dispositions relatives aux constructions principales :

○ Les toitures :

Le matériau utilisé sera la tuile canal ou matériaux présentant un aspect similaire, de tons terre cuite naturelle à dominante rouge.

Les toitures seront composées de 2 à 4 pentes. Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et seront comprises entre 35 et 40%.

Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

○ Les murs et les ouvertures :

Les murs seront enduits et de ton blanc, excepté une partie des murs, qui pourra être en pierre de taille. Les ossatures réalisées en bois ou autre matériaux devront être enduites.

Les bardages sont interdits.

La construction de mur végétalisé sera autorisée dans la limite d'une façade de la construction.

Les fenêtres auront une forme rectangulaire plus haute que large ; les boiseries extérieures seront peintes d'une seule couleur : rouge basque, vert foncé. L'aspect bois brut naturel peut exceptionnellement être admis pour les menuiseries extérieures des constructions en pierre de taille apparente.

Les encadrements de fenêtres seront toutefois peints en blanc, gris clair, de la même couleur que les boiseries ou de la même couleur que la façade. Ils pourront également être en pierre.

Les volets à battants et coulissants seront autorisés selon leur intégration au projet. Les baies vitrées et volets roulants pourront être admis sur une partie des ouvertures de chaque façade. Les volets roulants et portes de garage seront peints de la même couleur que les boiseries extérieures.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures. Les rampes en maçonnerie sont autorisées.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

Les lucarnes de toits discrètes pourront être autorisées.

▪ Les dispositions relatives aux annexes

La couleur de la toiture sera identique à celles de l'habitation ou de couleur terre cuite naturelle à dominante rouge. Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les annexes isolées d'une superficie inférieure à 20 m².

Il devra être utilisé pour les murs des matériaux identiques à la construction principale.

3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

La hauteur des clôtures est calculée à partir du sol naturel, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation pris en tout point de la construction.

La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une partie en claire-voie ou d'une haie vive d'espèces locales mélangées. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m,
- de haies vives mélangées ou de claires-voies (cf liste des végétaux à privilégier en annexe du présent règlement). La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m,
- de murs pleins ou de pierres levées. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 1,50 m.

En limite de zone A et N, les clôtures ne seront pas bâties ; seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm, ou les murs de pierre levées. Les clôtures seront réalisées en piquets bois ou métal peint en vert foncé et en grillage, doublées d'une haie vive d'espèces végétales locales mélangées, n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présentent le même aspect des deux côtés.

Toutefois, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

4. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles précédentes ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5. AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

UK 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. MESURES D'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTERIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

2. EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UK 11 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Il sera respecté un pourcentage d'espace de pleine terre de 60 %. Ce pourcentage s'entend à la parcelle ou au terrain d'assiette du projet. L'espace peut être qualifié de pleine terre s'il est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Toute construction susceptible de perturber l'environnement devra être intégrée dans un environnement végétalisé.

Les arbres anciens de haute tige sont maintenus autant que possible, en prévoyant leur renouvellement.

Les haies existantes en bordure de parcelles et le long des voies doivent être conservées excepté sur l'emprise de création de la desserte.

Les espaces libres liés aux hébergements doivent être plantés à raison d'au moins 5 arbres de haute tige pour 1.000 m² de terrain. Les arbres existants sur la parcelle, pourront être comptabilisés dans ce calcul.

Les arbres et plantations pourront être disposés de façon à créer des coupures végétales entre les constructions et habitations légères de loisirs.

Les parcs de stationnements à l'air libre de plus de 200 m² devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements, afin d'assurer un ombrage suffisant pour ces derniers :



Pour l'aménagement des terrains, les différences de niveaux seront traitées par des talus plantés et si besoin des murs de soutènement ne dépassant pas 1,50 m de hauteur.

Les aménagements d'allées, de stationnements seront traités dans un environnement arboré et avec des sols restant dans le caractère naturel des lieux par exemple, herbe, stabilisés, empièrtements,

Le recueil des eaux pluviales pourra être traité par des noues paysagères.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante et seront non visibles depuis l'espace public.

LES ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 113.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

LES ESPACES VERTS PROTEGES :

Les éléments de paysage (espaces verts à protéger) identifiés conformément aux dispositions de l'article L. 151.23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux règles suivantes :

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique est soumise à déclaration préalable.

Lorsque la dérogation est accordée, la destruction de la végétation doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale entre le terrain de l'opération et les terrains voisins. La surface ou le linéaire à replanter doit au moins être égal(e) à la surface ou au linéaire détruit.

Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies ou de bosquets, mêlant arbres et arbustes composés d'essences locales. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent privilégier des essences végétales adaptées aux milieux humides.

Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau, la protection concerne la végétation située de part et d'autre de celui-ci, et sur une bande maximale de 6 mètres à partir de la limite haute de la berge.

STATIONNEMENT

UK 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UK 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCES :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

2. VOIRIE NOUVELLE :

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

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

UK 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2. Eaux USEES

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être obligatoirement raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

3. EAUX PLUVIALES

Contrairement au raccordement des eaux usées domestiques, le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public dédié n'est pas la règle et n'est pas obligatoire. Des techniques de gestion à la parcelle doivent être privilégiées et intégrées au projet d'aménagement et de construction dès sa conception, pour à la fois, limiter et compenser l'imperméabilisation et adapter l'aménagement au contexte urbain et aux risques locaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain, doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

Compensation de l'imperméabilisation :

Tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écêtement de la pluie 88 mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de plus de 20 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88 mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 20 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière.

Tout raccordement d'épuisement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

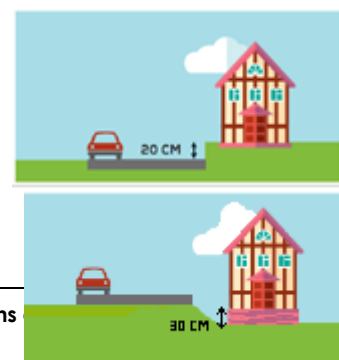
SURFACE TOTALEMENT IMPERMEABILISEE	SURFACE REGULEE OU SURFACE SEMI-PERMEABLES	SURFACE PERMEABLE OU INFILTREE
Toiture, voirie, toiture terrasse, parking totalement imperméabilisé, trottoir, piste cyclable, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage,	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie...), espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume du bassin (en m³) = surface imperméabilisée projet (en m²) X 0,088
- Débit de fuite du bassin = Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (en ha) X 3

Tout nouvel aménagement devra respecter les prescriptions suivantes :

- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm au-dessus du niveau d'assise ;



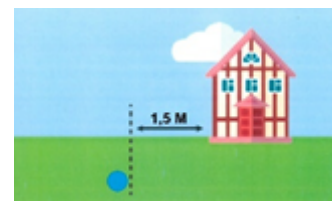
- Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental) ;
- Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). A noter que pour garantir le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires ;



Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.



- Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.
- Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales (en cohérence à la bande de 3 m définie par le Code Rural).



- Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

4. AUTRES RESEAUX

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

UK 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique. Les aménagements techniques à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Certaines parcelles, repérées au zonage par une trame hachurée bleue, sont soumises aux prescriptions du PPRI.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

UY 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone excepté dans les secteurs UYc et UYd :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article UY 2 et des suivantes :

- Les installations et bâtiments d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux ou d'entrepôt ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, repérés au zonage par une trame hachurée bleue, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques (PPRI) en vigueur et joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).

Dans le secteur UYc :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article UY 2 et des suivantes :

- Les installations nécessaires au stockage de déchets non dangereux ;
- Les installations et bâtiments d'activités artisanales, de bureaux ou d'entrepôt ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les exhaussements et affouillements de sols ;
- Les équipements et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Dans le secteur UYd, seuls sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'une installation de stockage de déchets inertes ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

UY 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, repérés au zonage par une trame hachurée bleue, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques (PPRI) en vigueur et joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).

Dans l'ensemble de la zone :

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité industrielle, artisanale ou commerciale présente sur le terrain ou autorisée dans la zone.

La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO" sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales autorisées dans la zone.

Les locaux de surveillance ou nécessaires pour le fonctionnement des bâtiments d'activités ou d'entrepôt sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de ces bâtiments ou réalisés en extension des bâtiments existants dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Sont autorisés les travaux exécutés sur des constructions à destination d'habitation existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du PLU ainsi que la construction d'annexes.

Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 10 mètres, de part et d'autre des limites hautes des berges des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

Les bâtiments devront respecter un recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis des canalisations d'eaux pluviales existantes.

En sus, pour le secteur UYb :

Le seuil maximal de surface de vente pour les locaux nouveaux à destination commerciale est fixé à 300 m² (surface de plancher dédiée à la vente).

Les extensions des commerces existant à la date d'approbation du PLU seront limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UY 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UY 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE :

Les bâtiments, au nu de la façade, seront implantés par rapport aux voies et emprises publiques :

- Pour la **RD 918** : avec un recul au moins égal à **15 mètres** par rapport à l'axe de la voie,
- Pour les **autres voies** : avec un recul au moins égal à **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté des emprises publiques.

Cette règle s'applique aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, excepté pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

CAS PARTICULIERS :

Ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

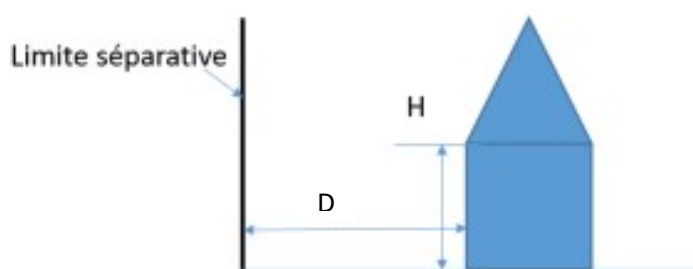
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment les réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

UY 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

REGLE GENERALE :

Les bâtiments, au nu de la façade, doivent être implantés en limite séparative ou à une distance minimale de 2 mètres.

En outre, en cas de retrait, tout point est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 5 mètres ($D \geq H - 5$).



CAS PARTICULIERS :

Ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Pour les constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit sauf pour les pignons, dans la limite des 4 m.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

UY 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

REGLE GENERALE :

Pour l'ensemble de la zone, excepté le secteur UYc :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65 % de la superficie du terrain.

Pour le secteur UYc :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

MODALITES D'APPLICATION :

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

Par ailleurs, les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment les réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées, sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

UY 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations à édifier ne peut excéder **12 mètres** au faîtage.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UY 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. LE PRINCIPE GÉNÉRAL

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.

De même, le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes et doivent faire l'objet d'une recherche de qualité. Le volume de la construction sera simple.

2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS NEUFS ET ANCIENS

Façades

Les façades latérales et arrières et les annexes seront traitées avec le même soin que la façade principale.

Les murs seront blancs.

Les boiseries extérieures seront peintes d'une seule couleur : rouge basque ou vert foncé. Les volets roulants des baies vitrées et les portes de garage seront peints de la même couleur que les boiseries extérieures.

Les volets à battants et coulissants seront autorisés selon leur intégration au projet.

Toitures

La toiture aura 2 pentes minimum comprises entre 35 et 40%, elle sera de couleur ton tuile ou à dominante rouge.

Les gouttières seront peintes de la même couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX AIRES EXTÉRIEURES ET DÉPÔTS

Les aires extérieures doivent conserver un aspect visuel de qualité. Elles seront situées en fond de parcelle et derrière le bâtiment par rapport à la voie de desserte.

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériel ou de marchandise, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect général de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Aucun stockage de déchets (cartons, palettes, matériels usagés,...) ne sera accepté en extérieur sans aménagement.

UY 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UY 11 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

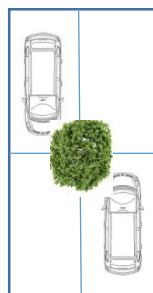
Il sera respecté un pourcentage d'espace de pleine terre de 30%. Ce pourcentage s'entend à la parcelle ou au terrain d'assiette du projet. L'espace peut être qualifié de pleine terre s'il est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des continuités de boisements avec l'environnement).

Les espaces libres (cf définition en glossaire) doivent être traités en espaces paysagers.

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements, afin d'assurer un ombrage suffisant de ces derniers :



L'ombrage des aires de stationnement pourra également être assuré par des panneaux photovoltaïques sous ombrières ou autre procédé.

Les bandes liées au recul des constructions par rapport à l'axe ou à l'emprise des voies doivent être aménagées en espaces verts, de préférence plantées de manière à intégrer les constructions dans

l'environnement existant depuis la voie publique et ne devront en aucun cas servir de dépôts de marchandises.

Les dépôts de matériaux à l'air libre, les aires de stockage des ordures ménagères, citernes, transformateurs et autres éléments techniques divers ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère (écran de végétation épaisse et persistante).

STATIONNEMENT

UY 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1. LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

2. STATIONNEMENT CYCLES :

Doivent être équipés d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (ce terme désignant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route) :

- Tout bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés, et/ou à la clientèle ou aux usagers,
- Tout bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public.

En outre, si l'opération comprend plus de 500 m² de surface de plancher à destination d'activités tertiaires (bureaux, services publics, commerces), ces stationnements seront réalisés, soit sous la forme d'un local spécifique en rez-de-chaussée, soit sous la forme d'abri vélos couverts.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UY 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UY 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2. EAUX USEES

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être obligatoirement raccordés au réseau public d'eaux usées, **excepté dans le secteur UYc**, où, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions règlementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

Le dispositif doit prévoir la possibilité d'un branchement sur le réseau collectif dès lors que celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

3. EAUX PLUVIALES

Contrairement au raccordement des eaux usées domestiques, le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public dédié n'est pas la règle et n'est pas obligatoire. Des techniques de gestion à la parcelle doivent être privilégiées et intégrées au projet d'aménagement et de construction dès sa conception, pour à la fois, limiter et compenser l'imperméabilisation et adapter l'aménagement au contexte urbain et aux risques locaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain, doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

Compensation de l'imperméabilisation :

Tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écêtement de la pluie 88 mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de plus de 20 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88 mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 20 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière.

Tout raccordement d'épuisement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE TOTALEMENT IMPERMEABILISEE	SURFACE REGULEE OU SURFACE SEMI-PERMEABLES	SURFACE PERMEABLE OU INFILTREE
------------------------------------	--	--------------------------------

Toiture, voirie, toiture terrasse, parking totalement imperméabilisé, trottoir, piste cyclable, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage,	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie...), espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume du bassin (en m³) = surface imperméabilisée projet (en m²) X 0,088
- Débit de fuite du bassin = Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (en ha) X 3

Tout nouvel aménagement devra respecter les prescriptions suivantes :

- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm au-dessus du niveau d'assise ;



- Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental) ;



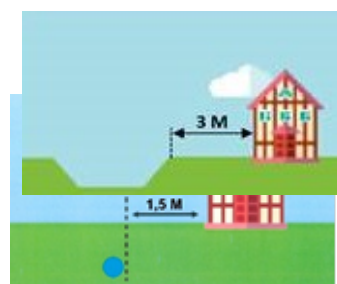
- Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). A noter que pour garantir le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires ;



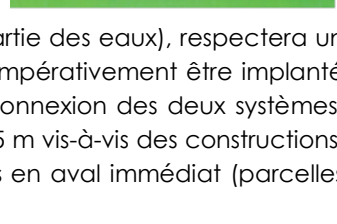
- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.



- Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.



- Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales (en cohérence à la bande de 3 m définie par le Code Rural).



- Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

Dans les aires de stationnement, les eaux de surface imperméabilisées devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public.

4. AUTRES RESEAUX

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré.

UY 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique. Les aménagements techniques à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Rappel :

L'édification de clôtures est soumise à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Certaines parcelles de cette zone sont soumises à la servitude d'utilité publique liée aux monuments historiques. Aussi, elles peuvent être soumises à des prescriptions particulières supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France, qui s'imposeront aux règles du présent règlement.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle nouvelles ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière nouvelles ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente ;
- Les entrepôts, excepté ceux mentionnés à l'article 2 ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
 - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les golfs ;
 - Les dépôts de véhicules non liés à une activité déjà existante et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme et à l'exception des piscines.

1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, pouvant être scindées en une opération par îlot définis dans les orientations d'aménagement et de programmation. Un îlot est un ensemble de parcelles délimitées par des voies et/ou des limites de zones.

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont autorisées qu'aux conditions supplémentaires indiquées ci-après :

- Les installations et bâtiments d'activités, dont les activités commerciales et de services, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.
- Les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées à une activité artisanale ou commerciale existante sur le terrain et qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.
- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion ;
- Les bâtiments et les piscines devront respecter un recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis des canalisations d'eaux pluviales existantes.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1AU 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

REGLE GENERALE :

Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum 40% de logements locatifs sociaux⁷ (PLUS, PLAI, PLS) et 60% de logements en accession sociale via un dispositif de bail réel solidaire⁸.

MODALITES D'APPLICATION :

Si l'opération devait être réalisée par phase, chacune d'elle devrait prévoir au moins son quota de logements sociaux ou intermédiaires, calculé au prorata du nombre total de logements à réaliser au total, déduction faite le cas échéant des logements sociaux excédentaires qui auraient été réalisés lors d'une première phase (ou de premières phases).

Pour l'ensemble de la zone, le nombre de logements sociaux et/ou en accession sociale à réaliser dans le cadre d'une même opération après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.

De plus, l'ensemble de ces dispositions s'appliquent au niveau de l'unité foncière existante à la date de l'approbation du PLU.

⁷ Sont considérés comme Logements locatifs sociaux ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat. Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aide d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout autre dispositif équivalent.

⁸ Le bail réel solidaire (BRS) est un bail de longue durée permettant à des organismes fonciers solidaires (OFS) de distinguer le foncier (dont ils restent propriétaires) du bâti et ainsi de céder des droits réels sur le bâti à des familles modestes, qui occuperont le logement à titre de résidence principale. Il doit permettre à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d'accéder à un logement en-dessous des prix du marché. Ces ménages ne pourront revendre le logement qu'à un prix de cession encadré, inférieur au prix du marché, et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources auxquels ils étaient soumis. (Articles L255-1 à L255-19 du Code de la Construction et de l'Habitat)

Elles s'appliquent également à chaque autorisation d'urbanisme ainsi qu'aux divisions foncières en vue de lotir (DP lotissement, permis d'aménager).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

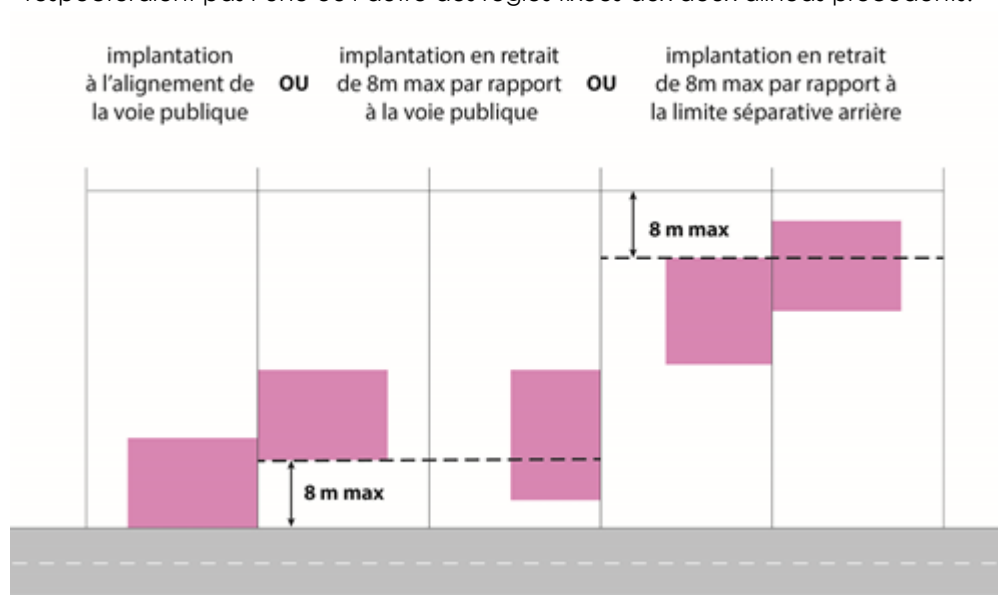
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE :

Vis-à-vis des voies et/ou emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique, le bâtiment principal doit obligatoirement être implanté :

- **A l'alignement** de la voie et/ou de l'emprise publique,
- **Ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique,**
- **Ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la limite séparative arrière**, pour les bâtiments qui ne respecteraient pas l'une ou l'autre des règles fixées aux deux alinéas précédents.



CAS PARTICULIERS :

Ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets (sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie) et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert.
- Pour les constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, séparées des bâtiments à usage d'habitation,
- Pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

1AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE :

Les bâtiments sont implantés soit :

- **en limite séparative latérale ou arrière,**
- **en retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives latérales,**
- **avec un retrait maximal de 8 m par rapport à la limite séparative arrière,** pour les bâtiments qui ne seraient pas implantés à l'alignement de la voie ou emprise publique ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la voie ou emprise publique (ex schéma article précédent).

CAS PARTICULIERS :

Ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert.
- Pour les constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment les réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Les **piscines** non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètres devront s'implanter à une **distance minimale de 2 mètres des limites séparatives** latérales ou arrières.

1AU 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

1AU 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

1AU 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

REGLE GENERALE :

1. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES :

La hauteur de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage, ne pourra excéder 10 mètres.

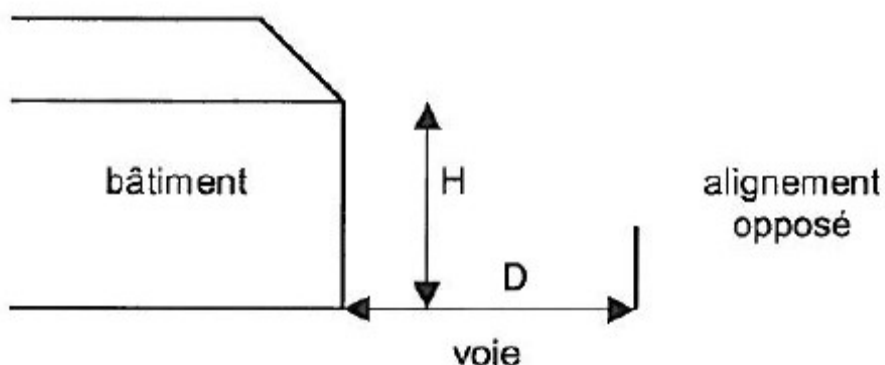
Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Les opérations de déblais/remblais seront minimisées au maximum.

De plus,

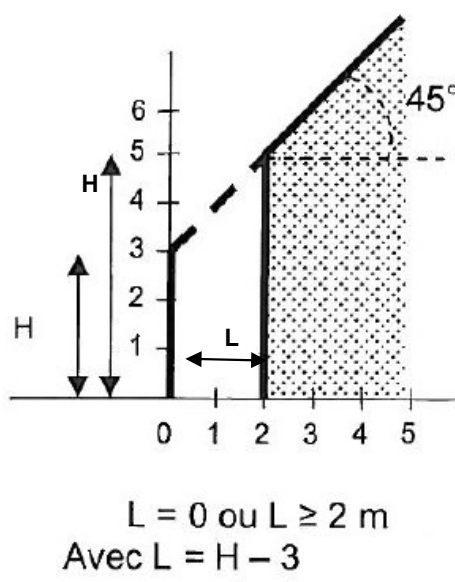
Par rapport aux voies et emprises publiques :

La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq D$).



Et par rapport aux limites séparatives :

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m. Les constructions doivent en outre être implantées en limite ou à 2 m au moins de ces limites. Cependant, des débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.



2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ANNEXES :

La hauteur des annexes à la construction principale, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtiage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, leur hauteur, mesurée au droit de la limite, n'excèdera pas 3 mètres à l'égout du toit.

CAS PARTICULIER :

La règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.)
- Pour les entrepôts, dont la hauteur sera limitée à 9 m au faîtiage.

MODALITES D'APPLICATION :

La hauteur maximale d'une construction est calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, pris en tout point de la construction.

1 AU 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. PRINCIPE GÉNÉRAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Généralités

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux.

Il est demandé de conserver, restaurer, restituer les dispositions architecturales existantes en mettant en œuvre des matériaux identiques aux dispositions d'origine : menuiserie en bois, couverture en tuile canal, enduit à la chaux naturelle, etc...

Façades

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.

Toute façade construite en maçonnerie (parpaing, briques) devra être protégée par un enduit couvrant. Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade. Une partie des façades pourra être maintenue en briques apparentes.

Sur les constructions anciennes, en pierres ou pans de bois, l'enduit devra être repris suivant les techniques traditionnelles, au mortier de chaux naturelle et sable : il sera blanc, teinté dans la masse ou recouvert de badigeon de chaux. Il sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les murs seront de couleur blanche, à l'exception des murs en pierre ou en brique apparente.

Toitures

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine, à l'exception des bacs-acier ou être en tuile canal, romane ou assimilée, couleur traditionnelle, soit des tuiles de tons terre cuite naturelle, à dominante rouge.

Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCE, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENTS HÔTELIERS

Volumétrie

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple

parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire.

Les opérations de déblais/remblais seront minimisées au maximum.

Le faîtage des constructions seront de préférence implantées parallèlement au sens de la pente.

Les dispositions relatives aux constructions principales :

o Les toitures :

Le matériau utilisé sera la tuile canal ou matériaux présentant un aspect similaire, de tons terre cuite naturelle à dominante rouge.

Les toitures seront composées de 2 à 4 pentes. Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et seront comprises entre 35 et 40%.

Les gouttières seront peintes de la même couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

o Les murs et les ouvertures :

Les murs seront enduits et de ton blanc, excepté une partie des murs, qui pourra être en pierre de taille. Les ossatures réalisées en bois ou autre matériaux devront être enduites.

Les bardages sont interdits.

La construction de mur végétalisé sera autorisée dans la limite d'une façade de la construction.

Les fenêtres auront une forme rectangulaire plus haute que large ; les boiseries extérieures seront peintes d'une seule couleur : rouge basque, vert foncé. L'aspect bois brut naturel peut exceptionnellement être admis pour les menuiseries extérieures des constructions en pierre de taille apparente.

Les encadrements de fenêtres seront toutefois peints en blanc, gris clair, de la même couleur que les boiseries ou de la même couleur que la façade. Ils pourront également être en pierre.

Les volets à battants et coulissants seront autorisés selon leur intégration au projet. Les baies vitrées et volets roulants pourront être admis sur une partie des ouvertures de chaque façade. Les volets roulants et portes de garage seront peints de la même couleur que les boiseries extérieures.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures. Les rampes en maçonnerie sont autorisées.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

Les lucarnes de toits discrètes pourront être autorisées.

Les dispositions relatives aux annexes

La couleur de la toiture sera identique à celle de l'habitation ou de couleur terre cuite naturelle à dominante rouge. Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les annexes isolées d'une superficie inférieure à 20 m².

Il devra être utilisé pour les murs des matériaux identiques à la construction principale.

4. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

La hauteur des clôtures est calculée à partir du sol naturel, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation pris en tout point de la construction.

La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une partie en claire-voie ou d'une haie vive d'espèces locales mélangées. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m,
- de haies vives mélangées ou de claires-voies (cf liste des végétaux à privilégier en annexe du présent règlement). La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m,
- de murs pleins ou de pierres levées. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 1,50 m.

En limite de zone A et N, les clôtures ne seront pas bâties ; seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm, ou les murs de pierre levées. Les clôtures seront réalisées en piquets bois ou métal peint en vert foncé et en grillage, doublées d'une haie vive d'espèces végétales locales mélangées, n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présentent le même aspect des deux côtés.

Toutefois, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

5. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles précédentes ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6. ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La démolition complète des éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme n'est pas autorisée, sauf dans le cas où l'élément fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irréversible.

Ces éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme devront, en cas d'extension, de modification de façade, volume ou d'aménagement de leurs abords, respecter les règles de protection ci-après et décrites en annexes du présent règlement (cf annexe Protections patrimoniales).

Démolition et suppression :

- La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irréversibles.
- Les constructions annexes, les dépendances et les clôtures (portail, murs, murets, grilles, etc...), appartenant à un ensemble bâti homogène en lien avec les constructions concernées par la « protection patrimoniale » doivent être conservées, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état sanitaire des constructions et/ou à la réalisation d'un projet d'ensemble de réhabilitation, de mise en valeur et/ou de réutilisation.

Traitement des espaces extérieurs :

- Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.
- Les éléments constituant les espaces extérieurs (composition d'ensemble, végétation, pavages, clôtures, fontaines), témoins d'une composition paysagère de qualité doivent être préservés ou remplacés par un dispositif équivalent.

Modification du volume et des façades des constructions :

- Les travaux d'extension sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel et / ou architectural, qu'à la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de l'aspect extérieur de la construction sont autorisées dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une extension dans la mesure où elles prennent en compte les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades (par exemple la proportion des baies, les partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale et en particulier les travées qui ordonnent les percements, les éléments sculptés, la composition et les proportions de menuiseries, les teintes, les matériaux, les dispositifs d'occultation). Ces modifications doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction, sa composition et respecter le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit.

- La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale des façades.
- La couverture des constructions existantes sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine. Les matériaux et les couleurs utilisés pour le bâti principal, les extensions et les annexes doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.
- Les travaux de ravalement et / ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (l'aspect des matériaux, les teintes, la modénature...).
- Tous les éléments rapportés de type caisson de volets roulants, rideaux de fer, climatiseurs... sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public et doivent être intégrés discrètement à l'architecture de l'immeuble sans dénaturer la qualité des façades.

7. AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

1AU 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. MESURES D'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTERIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

2. EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU 11 - OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Il sera respecté un pourcentage d'espace de pleine terre de 35%. Ce pourcentage s'entend à la parcelle ou au terrain d'assiette du projet. L'espace peut être qualifié de pleine terre s'il est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres (cf définition au glossaire) doivent être aménagés ou plantés. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues.

Dans les opérations d'aménagement et les groupes d'habitation, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10% de la superficie de l'unité foncière d'origine, et sera aménagée en espace vert arboré.

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements afin d'assurer un ombrage suffisant de ces derniers :



Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante et seront non visibles depuis l'espace public.

LES ESPACES VERTS PROTEGES :

Les éléments de paysage (espaces verts à protéger) identifiés conformément aux dispositions de l'article L. 151.23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux règles suivantes :

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique est soumise à déclaration préalable.

Lorsque la dérogation est accordée, la destruction de la végétation doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale entre le terrain de l'opération et les terrains voisins. La surface ou le linéaire à replanter doit au moins être égal(e) à la surface ou au linéaire détruit.

Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies ou de bosquets, mêlant arbres et arbustes composés d'essences locales. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent privilégier des essences végétales adaptées aux milieux humides.

Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau, la protection concerne la végétation située de part et d'autre de celui-ci, et sur une bande maximale de 6 mètres à partir de la limite haute de la berge.

STATIONNEMENT

1 AU 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1. LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

REGLE GENERALE :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

- Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage d'habitation individuelle ou collectif	Au moins deux places de stationnement par logement.
Établissements commerciaux et bureaux	Une place pour 50 m ² de surface de plancher
Hôtels et restaurants	Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m ² de surface de salle de restaurant.

CAS PARTICULIERS :

- Dans les lotissements comportant des espaces communs, les groupes d'habitations et les immeubles collectifs, et notamment dans le cas de division d'un logement en plusieurs appartements, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.
- Dans le cas de changement d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.
- Dans le cas de la construction :
 - o de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
 - o de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitat,
 - o d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
 - o de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation,

Chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

- Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à destination d'habitation, bureaux ou commerces doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

MODALITES D'APPLICATION :

Le nombre de places nécessaires, calculés en application de la règle générale, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

	Places perpendiculaires à la voie	Places en épi (45° par rapport à la voie)	Places longitudinales
* longueur :	5 m	4 m	5 m
* largeur :	2,50 m	2,50 m	2,30 m
* dégagement :	6 m	6 m	/

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m².

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité de satisfaire à ces obligations, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut être quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant, ou en cours de réalisation et à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2. STATIONNEMENT CYCLES :

Doivent être équipés d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (ce terme désignant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route) :

- Tout ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé,

- Tout bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés, et/ou à la clientèle ou aux usagers,
- Tout bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public.

En outre, si l'opération comprend plus de 5 logements collectifs ou plus de 500 m² de surface de plancher à destination d'activités tertiaires (bureaux, services publics, commerces), ces stationnements seront réalisés, soit sous la forme d'un local spécifique en rez-de-chaussée, soit sous la forme d'abri vélos couverts.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1 AU 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCES :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Il pourra n'être accordé qu'un seul accès par unité foncière dans le cas de permis d'aménager ou de permis groupé.

2. VOIRIE NOUVELLE :

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voiture et au moins un trottoir d'une largeur libre conforme à la réglementation en vigueur concernant les accès piétons et handicapés. Les voiries secondaires pourront fonctionner sur le principe de voirie partagée et pourront avoir une largeur de moins de 5 mètres de chaussée.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1AU 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2. EAUX USEES

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être obligatoirement raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

3. EAUX PLUVIALES

Contrairement au raccordement des eaux usées domestiques, le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public dédié n'est pas la règle et n'est pas obligatoire. Des techniques de gestion à la parcelle doivent être privilégiées et intégrées au projet d'aménagement et de construction dès sa conception, pour à la fois, limiter et compenser l'imperméabilisation et adapter l'aménagement au contexte urbain et aux risques locaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain, doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

Compensation de l'imperméabilisation :

Tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de plus de 20 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88 mm.

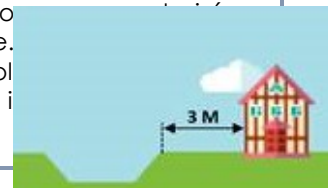
Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 20 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière.

Tout raccordement d'épuisement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE TOTALEMENT IMPERMEABILISEE	SURFACE REGULEE OU SURFACE SEMI-PERMEABLES	SURFACE PERMEABLE OU INFILTREE
Toiture, voirie, toiture terrasse, parking totalement imperméabilisé, trottoir, piste cyclable, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage,	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, prairie, une solution naturelle)
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0



Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume du bassin (en m³) = surface imperméabilisée projet (en m²) X 0,088
- Débit de fuite du bassin = Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (en ha) X 3

Tout nouvel aménagement devra respecter les prescriptions suivantes :

- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm au-dessus du niveau d'assise ;



- Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental) ;



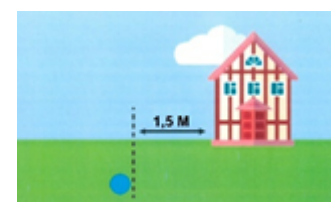
- Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). A noter que pour garantir le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires ;



- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.



- Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.



- Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales (en cohérence à la bande de 3 m définie par le Code Rural).

- Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions.

Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

Dans les aires de stationnement, les eaux de surface imperméabilisées devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public.

4. AUTRES RESEAUX

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique. Les aménagements techniques à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1AUY 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 1AUY 2 et des suivantes :

- Les installations et bâtiments d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux ou d'entrepôt ;
- Les installations nécessaires au stockage de déchets non dangereux ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les exhaussements et affouillements de sols ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les équipements et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

1AUY 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité industrielle, artisanale ou commerciale présente sur le terrain ou autorisée dans la zone.

La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO" sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales autorisées dans la zone.

Les locaux de surveillance ou nécessaires pour le fonctionnement des bâtiments d'activités ou d'entrepôt sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de ces bâtiments ou réalisés en extension des bâtiments existants dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Sont autorisés les travaux exécutés sur des constructions à destination d'habitation existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du PLU ainsi que la construction d'annexes. Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 10 mètres, de part et d'autre des limites hautes des berges des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

Les bâtiments devront respecter un recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis des canalisations d'eaux pluviales existantes.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1AUY 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUY 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE :

Les bâtiments, au nu de la façade, seront implantés par rapport aux voies et emprises avec un recul au moins égal à **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté des emprises publiques.

CAS PARTICULIERS :

Cette règle s'applique aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, excepté pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

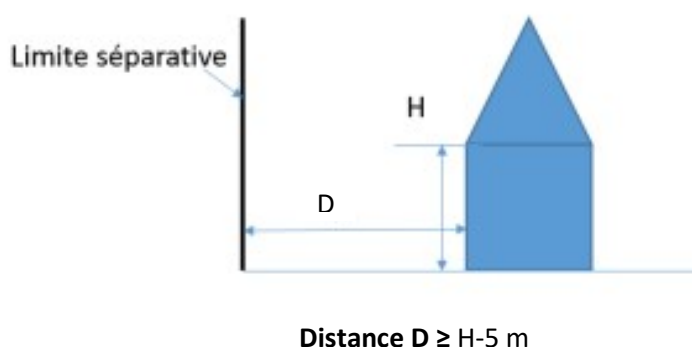
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment les réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

1AUY 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

REGLE GENERALE :

Les bâtiments, au nu de la façade, doivent être implantés en limite séparative ou à une distance minimale de 2 mètres.

En outre, en cas de retrait, tout point est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 5 mètres ($D \geq H-5$).



CAS PARTICULIERS :

Ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets (sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie) et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Pour les constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit sauf pour les pignons, dans la limite des 4 m.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

1AUY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

1AUY 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

REGLE GENERALE :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65 % de la superficie du terrain.

MODALITES D'APPLICATION :

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

Par ailleurs, les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment les réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées, sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

1AUY 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations à édifier ne peut excéder **12 mètres** au faîtage.

CAS PARTICULIERS :

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AU9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

4. LE PRINCIPE GÉNÉRAL

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.

De même, le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes et doivent faire l'objet d'une recherche de qualité. Le volume de la construction sera simple.

5. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS NEUFS ET ANCIENS

Façades

Les façades latérales et arrières et les annexes seront traitées avec le même soin que la façade principale.

Les murs seront blancs.

Les boiseries extérieures seront peintes d'une seule couleur : rouge basque ou vert foncé. Les volets roulants des baies vitrées et les portes de garage seront peints de la même couleur que les boiseries extérieures.

Les volets à battants et coulissants seront autorisés selon leur intégration au projet.

Toitures

La toiture aura 2 pentes minimum comprises entre 35 et 40%, elle sera de couleur ton tuile ou à dominante rouge.

Les panneaux solaires installés sur toiture ne sont pas installés en saillie. Ils feront l'objet d'une intégration au sol en priorité ou seront intégrés dans la pente du toit ou semi-intégrés à condition de rester parallèles à cette pente.

Les gouttières seront peintes de la même couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

6. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX AIRES EXTÉRIEURES ET DÉPÔTS

Les aires extérieures doivent conserver un aspect visuel de qualité. Elles seront situées en fond de parcelle et derrière le bâtiment par rapport à la voie de desserte.

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériel ou de marchandise, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect général de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Aucun stockage de déchets (cartons, palettes, matériels usagés,...) ne sera accepté en extérieur sans aménagement.

1AUY 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUY 11 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Il sera respecté un pourcentage d'espace de pleine terre de 30%. Ce pourcentage s'entend à la parcelle ou au terrain d'assiette du projet. L'espace peut être qualifié de pleine terre s'il est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des continuités de boisements avec l'environnement).

Les espaces libres (cf définition en glossaire) doivent être traités en espaces paysagers.

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements, afin d'assurer un ombrage suffisant de ces derniers :



L'ombrage des aires de stationnement pourra également être assuré par des panneaux photovoltaïques sous ombrières ou autre procédé.

Les bandes liées au recul des constructions par rapport à l'axe ou à l'emprise des voies doivent être aménagées en espaces verts, de préférence plantées de manière à intégrer les constructions dans l'environnement existant depuis la voie publique et ne devront en aucun cas servir de dépôts de marchandises.

Les dépôts de matériaux à l'air libre, les aires de stockage des ordures ménagères, citernes, transformateurs et autres éléments techniques divers ne doivent pas être visibles depuis l'espace public

et doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère (écran de végétation épaisse et persistante).

STATIONNEMENT

1AUY 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1. LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

2. STATIONNEMENT CYCLES :

Doivent être équipés d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (ce terme désignant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route) :

- Tout ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé,
- Tout bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés, et/ou à la clientèle ou aux usagers,
- Tout bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public.

En outre, si l'opération comprend plus de 5 logements collectifs ou plus de 500 m² de surface de plancher à destination d'activités tertiaires (bureaux, services publics, commerces), ces stationnements seront réalisés, soit sous la forme d'un local spécifique en rez-de-chaussée, soit sous la forme d'abri vélos couverts.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1AUY 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1AUY 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

5. EAU POTABLE

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

6. Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

Le dispositif doit prévoir la possibilité d'un branchement sur le réseau collectif dès lors que celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

7. Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, à moins de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le calcul du dimensionnement du bassin de rétention est basé sur un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m², avec un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare.

Cette règle s'applique pour toute superficie imperméabilisée supplémentaire de 40 m² d'emprise au sol, notamment les extensions et annexes des constructions d'habitation, de 40 m² d'emprise au sol ou plus. Le bassin de rétention sera dimensionné en incluant le bâti existant sur le terrain d'assiette du projet, sauf si ce dernier est déjà pourvu d'un bassin de rétention et que son dimensionnement est suffisant pour supporter l'extension ou l'annexe (attestation fournie à l'appui).

Dans les aires de stationnement, les eaux de surface imperméabilisées devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public.

8. Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré.

1AUY 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique. Les aménagements techniques à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUY

La zone 2AUY est une zone d'urbanisation future insuffisamment équipée en réseaux publics à sa périphérie, qui peut être urbanisée à l'occasion de la modification ou de la révision du PLU.

Rappel :

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

2AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

2AUY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :

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

Mixité sociale et fonctionnelle

2AUY 3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

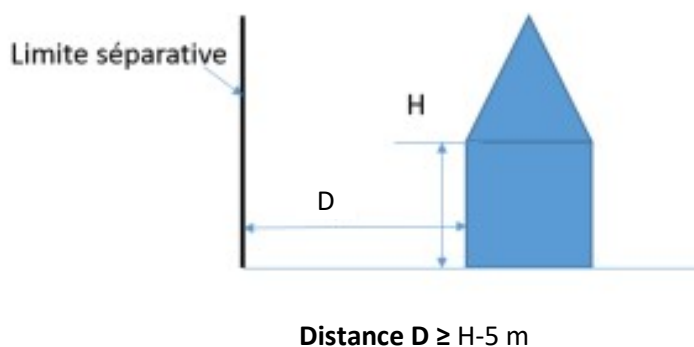
2AUY 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait d'au moins de 5 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

2AUY 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments, au nu de la façade, doivent être implantés en limite séparative ou à une distance minimale de 2 mètres.

En outre, en cas de retrait, tout point est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 5 mètres ($D \geq H - 5$).



2AUY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

2AUY 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2AUY 8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2AUY 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

STATIONNEMENT

2AUY 10- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2AUY 11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

2AUY 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

2AUY 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

2AUY 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

2AUY 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Rappel :

Certaines parcelles, repérées au zonage par une trame hachurée bleue, sont soumises aux prescriptions du PPRI.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Certaines parcelles, repérées au zonage par une trame hachurée noire, sont soumises aux prescriptions des servitudes liées aux périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages d'eau potable.

L'édification de clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Dans les espaces boisés classés délimités aux documents graphiques au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.130-1 dudit Code.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, repérés au zonage par une trame hachurée bleue, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques (PPRI) en vigueur et joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).
- Au sein des périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages d'eau potable, repérés au zonage par une trame hachurée noire, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions des arrêtés préfectoraux en vigueur et joints en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère agricole et forestier de la zone.
- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 15 mètres comptés à partir de la berge haute,
- Les bâtiments et installations à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire Départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole,
- Les constructions et installations de transformation de la production agricole issue de l'exploitation et de vente sur place (vente des produits de l'exploitation), à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme ;

- Le logement de fonction pour les exploitants et salariés qui exercent une activité de production agricole effective, significative et durable, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité. Le logement devra s'implanter à proximité immédiate du siège d'activité et/ou des bâtiments de production (50 mètres maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques) ;
- Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes à destination d'habitation ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaires ;
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes construites à partir de la date d'approbation du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation (30 m maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques). Ne sont pas comprises, dans ces 50 m², les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,8 mètres. Pour ces dernières, l'emprise au sol du bassin ne devra pas excéder 50m².
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments identifiés sur le zonage et en vue des sous-destinations suivantes : logement, autres hébergements touristiques (gîte) ;
- Les bâtiments et les piscines devront respecter un recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis des canalisations d'eaux pluviales existantes.
- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, repérés au zonage par une trame hachurée bleue, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques (PPRI) en vigueur et joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE :

Les bâtiments seront implantés avec un recul au moins égal à **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté des autres voies et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile. Cette règle s'applique aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

CAS PARTICULIERS :

Ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé,

- Pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,8 mètres,
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment les réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

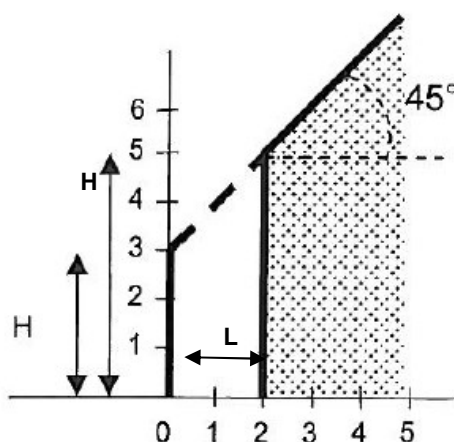
A 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

REGLE GENERALE :

Dans l'ensemble de la zone :

Les bâtiments seront implantés en limite séparative, ou à distance minimale de 2 mètres.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), diminuée de 3 m.



$$L = 0 \text{ ou } L \geq 2 \text{ m}$$

$$\text{Avec } L = H - 3$$

Cette règle s'applique aux annexes et aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

CAS PARTICULIERS :

Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines),
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Les **piscines** non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètres devront s'implanter à une **distance minimale de 2 mètres des limites séparatives** latérales ou arrières.

A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle, excepté :

- pour les logements de fonction des exploitants et salariés qui exercent une activité de production agricole effective, significative et durable, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité : la façade du bâtiment principal doit être implantée à 50 mètres maximum du siège d'activité et/ou des bâtiments de production (cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques),
- pour les annexes aux habitations, qui doivent s'implanter à 30 m maximum de l'habitation principale.

A 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé pour les constructions nouvelles à destination d'habitation.

Les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire.

Les annexes aux constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes construites à partir de la date d'approbation du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation (30 m maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques). Ne sont pas comprises, dans ces 50 m², les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,8 mètres. Pour ces dernières, l'emprise au sol du bassin ne devra pas excéder 50m².

A 8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

1. CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

La hauteur de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation ne pourra excéder 8 mètres.

2. EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

La hauteur maximale de l'extension, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 8 mètres au faîtage. Cependant, dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 8 mètres au faîtage, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ANNEXES :

La hauteur des annexes à la construction principale, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires leur sa réalisation, ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, leur hauteur, mesurée au droit de la limite, n'excèdera pas 3 m à l'égout du toit.

4. CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE :

Les constructions à usage agricole ne peuvent excéder 10 mètres au faîtage.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les silos et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

A 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. PRINCIPE GÉNÉRAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Généralités

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, nature des matériaux.

Il est demandé de conserver, restaurer, restituer les dispositions architecturales existantes en mettant en œuvre des matériaux identiques aux dispositions d'origine : menuiserie en bois, couverture en tuile canal, enduit à la chaux naturelle, etc...

Façades

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.

Toute façade construite en maçonnerie (parpaing, briques) devra être protégée par un enduit couvrant. Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade. Une partie des façades pourra être maintenue en briques apparentes.

Sur les constructions anciennes, en pierres ou pans de bois, l'enduit devra être repris suivant les techniques traditionnelles, au mortier de chaux naturelle et sable : il sera blanc, teinté dans la masse ou recouvert de badigeon de chaux. Il sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les murs seront de couleur blanche, à l'exception des murs en pierre ou en brique apparente.

Toitures

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine, à l'exception des bacs-acier ou être en tuile canal, romane ou assimilée, couleur traditionnelle, soit des tuiles de tons terre cuite naturelle, à dominante rouge.

Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION

Volumétrie

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire.

Les opérations de déblais/remblais seront minimisées au maximum
Le faîtage des constructions sera de préférence parallèle au sens de la pente.

Les dispositions relatives aux constructions principales :

o Les toitures :

Le matériau utilisé sera la tuile canal ou matériaux présentant un aspect similaire, de tons terre cuite naturelle à dominante rouge.

Les toitures seront composées de 2 à 4 pentes. Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et seront comprises entre 35 et 40%.

Les gouttières seront peintes de la même couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

o Les murs et les ouvertures :

Les murs seront enduits et de ton blanc, excepté une partie des murs, qui pourra être en pierre de taille. Les ossatures réalisées en bois ou autre matériaux devront être enduites.

Les bardages sont interdits.

La construction de mur végétalisé sera autorisée dans la limite d'une façade de la construction.

Les fenêtres auront une forme rectangulaire plus haute que large ; les boiseries extérieures seront peintes d'une seule couleur : rouge basque, vert foncé. L'aspect bois brut naturel peut exceptionnellement être admis pour les menuiseries extérieures des constructions en pierre de taille apparente.

Les encadrements de fenêtres seront toutefois peints en blanc, gris clair, de la même couleur que les boiseries ou de la même couleur que la façade. Ils pourront également être en pierre.

Les volets à battants et coulissants seront autorisés selon leur intégration au projet. Les baies vitrées et volets roulants pourront être admis sur une partie des ouvertures de chaque façade. Les volets roulants et portes de garage seront peints de la même couleur que les boiseries extérieures.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures. Les rampes en maçonnerie sont autorisées.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

Les lucarnes de toits discrètes pourront être autorisées.

Les dispositions relatives aux annexes

La couleur de la toiture sera identique à celle de l'habitation ou de couleur terre cuite naturelle à dominante rouge. Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les annexes isolées d'une superficie inférieure à 20 m².

Il devra être utilisé pour les murs des matériaux identiques à la construction principale.

3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

La hauteur des clôtures est calculée à partir du sol naturel, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation pris en tout point de la construction.

La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une partie en claire-voie ou d'une haie vive d'espèces locales mélangées. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m,
- de haies vives mélangées ou de claires-voies (cf liste des végétaux à privilégier en annexe du présent règlement). La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m,
- de murs pleins ou de pierres levées. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 1,50 m.

En limites séparatives, les clôtures ne seront pas bâties ; seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm, ou les murs de pierre levées. Les clôtures seront réalisées en piquets bois ou métal peint en vert foncé et en grillage, doublées d'une haie vive d'espèces végétales locales mélangées, n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présentent le même aspect des deux côtés.

Toutefois, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

4. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

L'ensemble des dispositions suivantes relatives aux constructions agricoles ne s'appliquent pas aux châssis, serres et tunnels.

o Toitures :

Les couvertures devront être réalisées :

- Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle,
- Soit en bac acier pré laqué, couleur terre cuite naturelle
- Soit en fibro-ciment, couleur terre cuite naturelle,
- Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert, couleur terre cuite naturelle.

Pour les bâtiments d'une emprise au sol supérieure à 150m², les toitures seront à deux pentes.

Les panneaux solaires ne seront pas installés en saillie. Ils seront intégrés dans la pente du toit ou semi-intégrés, à condition de rester parallèle à cette pente.

o Murs :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Les matériaux, enduits et peintures devront utiliser la même gamme de couleur que celle décrite pour les habitations et annexes.

Les bardages en bois naturel ou peints de ton blanc sont autorisés.

5. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles précédentes n'est pas applicable dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6. ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La démolition complète des éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme n'est pas autorisée, sauf dans le cas où l'élément fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiable.

Ces éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme devront, en cas d'extension, de modification de façade, volume ou d'aménagement de leurs abords, respecter les règles de protection ci-après et décrites en annexes du présent règlement (cf annexe Protections patrimoniales) :

Démolition et suppression :

- La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémédiables.

- Les constructions annexes, les dépendances et les clôtures (portail, murs, murets, grilles, etc...), appartenant à un ensemble bâti homogène en lien avec les constructions concernées par la «protection patrimoniale» doivent être conservées, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état sanitaire des constructions et/ou à la réalisation d'un projet d'ensemble de réhabilitation, de mise en valeur et/ou de réutilisation.

Traitement des espaces extérieurs :

- Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.
- Les éléments constituant les espaces extérieurs (composition d'ensemble, végétation, pavages, clôtures, fontaines), témoins d'une composition paysagère de qualité doivent être préservés ou remplacés par un dispositif équivalent.

Modification du volume et des façades des constructions :

- Les travaux d'extension sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel et / ou architectural, qu'à la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de l'aspect extérieur de la construction sont autorisées dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une extension dans la mesure où elles prennent en compte les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades (par exemple la proportion des baies, les partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale et en particulier les travées qui ordonnent les percements, les éléments sculptés, la composition et les proportions de menuiseries, les teintes, les matériaux, les dispositifs d'occultation). Ces modifications doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction, sa composition et respecter le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit.
- La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale des façades.
- La couverture des constructions existantes sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine. Les matériaux et les couleurs utilisés pour le bâti principal, les extensions et les annexes doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.
- Les travaux de ravalement et / ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (l'aspect des matériaux, les teintes, la modénature...).
- Tous les éléments rapportés de type caisson de volets roulants, rideaux de fer, climatiseurs... sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public et doivent être intégrés discrètement à l'architecture de l'immeuble sans dénaturer la qualité des façades.

7. AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

A 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1.MESURES D'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTERIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

2.EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A 11 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Tout projet de bâtiment à destination d'habitation ou agricole ou de construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à en assurer l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Hormis dans le cas d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions ou installations techniques telles que les lignes électriques et les équipements de grande hauteur (pylônes, châteaux d'eau...), les aménagements paysagers doivent en permettre une assimilation dans l'environnement naturel pour en limiter l'impact visuel depuis les alentours en mettant en œuvre des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales qui doivent aboutir, en période estivale et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à en limiter la perception depuis les abords immédiats du terrain.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante et seront non visibles depuis l'espace public.

LES ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 113.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

LES ESPACES VERTS PROTEGES :

Les éléments de paysage (espaces verts à protéger) identifiés conformément aux dispositions de l'article L. 151.23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux règles suivantes :

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique est soumise à déclaration préalable.

Lorsque la dérogation est accordée, la destruction de la végétation doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale entre le terrain de l'opération et les terrains voisins. La surface ou le linéaire à replanter doit au moins être égale à la surface ou au linéaire détruit.

Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies ou de bosquets, mêlant arbres et arbustes composés d'essences locales. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent privilégier des essences végétales adaptées aux milieux humides.

Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau, la protection concerne la végétation située de part et d'autre de celui-ci, et sur une bande maximale de 6 mètres à partir de la limite haute de la berge.

STATIONNEMENT

A 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

A 13 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

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

DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. EAU POTABLE

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2. Eaux usées

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être obligatoirement raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

Le dispositif doit prévoir la possibilité d'un branchement sur le réseau collectif dès lors que celui-ci sera réalisé.

3. EAUX PLUVIALES

Contrairement au raccordement des eaux usées domestiques, le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public dédié n'est pas la règle et n'est pas obligatoire. Des techniques de gestion à la parcelle doivent être privilégiées et intégrées au projet d'aménagement et de construction dès sa conception, pour à la fois, limiter et compenser l'imperméabilisation et adapter l'aménagement au contexte urbain et aux risques locaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain, doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

Compensation de l'imperméabilisation :

Tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de plus de 20 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88 mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 20 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière.

Tout raccordement d'épuisement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE TOTALEMENT IMPERMEABILISEE	SURFACE REGULEE OU SURFACE SEMI-PERMEABLES	SURFACE PERMEABLE OU INFILTREE
Toiture, voirie, toiture terrasse, parking totalement imperméabilisé, trottoir, piste cyclable, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage,	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie...), espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume du bassin (en m³) = surface imperméabilisée projet (en m²) X 0,088
- Débit de fuite du bassin = Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (en ha) X 3

Tout nouvel aménagement devra respecter les prescriptions suivantes :

- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm au-dessus du niveau d'assise ;



- Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental) ;



- Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). A noter que pour garantir le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires ;

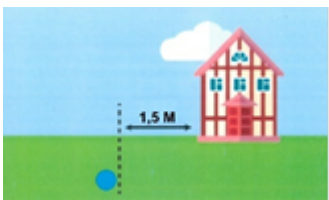


- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.



- Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.

- Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales (en cohérence à la bande de 3 m définie par le Code Rural).



- Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).



Dans les aires de stationnement, les eaux de surface imperméabilisées devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public.

4. **AUTRES RESEAUX**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Rappel :

Certaines parcelles, repérées au zonage par une trame hachurée bleue, sont soumises aux prescriptions du PPRI.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Certaines parcelles, repérées au zonage par une trame hachurée noire, sont soumises aux prescriptions des servitudes liées aux périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages d'eau potable.

L'édification de clôtures, autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Dans les espaces boisés classés délimités aux documents graphiques au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.130-1 dudit Code.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, repérés au zonage par une trame hachurée bleue, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques (PPRI) en vigueur et joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).

Au sein des périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages d'eau potable, repérés au zonage par une trame hachurée noire, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions des arrêtés préfectoraux en vigueur et joints en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).

Sont autorisés dans la zone N :

- Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 15 mètres comptés à partir de la berge haute ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère naturel et forestier de la zone ;
- Les constructions et installations de transformation de la production agricole issue de l'exploitation et de vente sur place (vente des produits de l'exploitation), à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme ;
- Les constructions, aménagements ou équipements liés et nécessaires à l'activité agro-pastorale, dont les constructions légères destinées à l'abri des animaux, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol par abri ;

- L'extension des bâtiments et installations à caractère fonctionnel existants à la date d'approbation du PLU et nécessaires à l'exploitation agricole, y compris ceux relevant du règlement sanitaire Départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement,
- Les bâtiments et installations à caractère fonctionnel nouveaux et nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole et forestière, non compris ceux relevant du règlement sanitaire Départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement,
- Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes à destination d'habitation ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaires ;
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes construites à partir de la date d'approbation du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation (30 m maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques). Ne sont pas comprises dans ces 50 m² les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,8 mètres ; pour ces dernières, l'emprise au sol du bassin ne devra pas excéder 50m².
- Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments identifiés sur le zonage et en vue des sous-destinations suivantes : logement, autres hébergements touristiques (gîte).
- Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages et ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités ;
- Les bâtiments et les piscines devront respecter un recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis des canalisations d'eaux pluviales existantes.

Dans les secteurs Np, seuls sont autorisés :

- Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 15 mètres comptés à partir de la berge haute ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère naturel et forestier de la zone.
- L'extension des bâtiments et installations à caractère fonctionnel nécessaires à l'activité agricole et existants à la date d'approbation du PLU, y compris ceux relevant du règlement sanitaire Départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement,
- Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes à destination d'habitation ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaires ;
- Les annexes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaires vis-à-vis de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation (30 m maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques). Ne sont pas comprises dans ces 50 m² les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,8 mètres ; pour ces dernières, l'emprise au sol du bassin ne devra pas excéder 50m².

Dans le secteur Nv, seules sont autorisées :

- Les aires de grand passage des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, dans les conditions définies par le décret n° 2019-171 du 5 mars 2019,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, en particulier si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages de la zone.

Dans le secteur Na, seules sont autorisées :

- Les constructions nécessaires à l'activité de sports mécaniques (accueil), dans la limite de 150 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nk, seuls sont autorisés :

- Les terrains aménagés de camping et caravanage ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs dans les terrains existants, à condition de ne pas porter atteinte au site.
- Les constructions à usage de logements de fonction et de gardiennage, à condition qu'elles soient liées aux constructions visées deux premiers alinéas précédents ;
- Les constructions à usage d'établissements commerciaux et de restauration, à condition qu'elles soient liées aux constructions visées aux deux premiers alinéas, et qu'elles soient réalisées sur la même unité foncière ;
- Les aires de jeux et de sports, ouvertes au public ou non, à condition qu'elles soient liées aux constructions visées aux deux premiers alinéas, et qu'elles soient réalisées sur la même unité foncière ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...) et ne peuvent être implantées ailleurs.

Dans le secteur Nl, seuls sont autorisés :

- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- L'aménagement de parcs, jardins, espaces verts, aires de jeux et de sport ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes ;

Dans le secteur Nla, seuls sont autorisés :

- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- L'aménagement de parcs, jardins, espaces verts, aires de jeux et de sport ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité de sports et loisirs, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol supplémentaires à partir de la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes ;

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

N 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N 4 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

REGLE GENERALE :

Dans l'ensemble de la zone N, y compris dans les secteurs délimités au sein de la zone N :

Les bâtiments seront implantés avec un recul au moins égal à **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté des autres voies et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile. Cette règle s'applique aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

CAS PARTICULIERS :

Ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé,
- Pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,8 mètres,
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment les réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

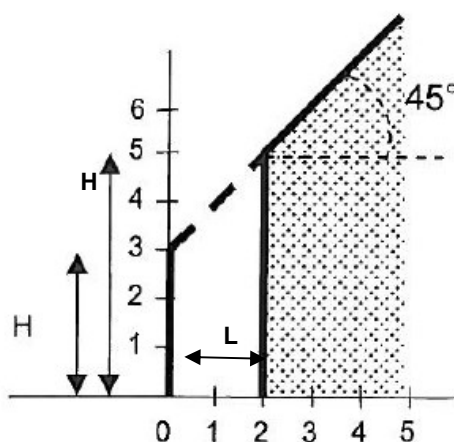
N 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

REGLE GENERALE :

Dans l'ensemble de la zone N, y compris dans les secteurs délimités au sein de la zone N :

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 m au moins de ces limites.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), diminuée de 3 m.



$$L = 0 \text{ ou } L \geq 2 \text{ m}$$
$$\text{Avec } L = H - 3$$

Cette règle s'applique aux annexes et aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

CAS PARTICULIERS :

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines),
- Pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,8 mètre : ces dernières s'implanteront à une distance minimale de 2 m des limites séparatives latérales ou arrières,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle, excepté :

- pour les logements de fonction des exploitants et salariés qui exercent une activité de production agricole effective, significative et durable, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité : la façade du bâtiment principal être implantée à 50 mètres maximum du siège d'activité et/ou des bâtiments de production (cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que topographie, nature du sol pour l'assainissement autonome ou risques naturels et technologiques),
- pour les annexes aux habitations, qui doivent s'implanter à 30 m maximum de l'habitation principale.

N 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

- Les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire. Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes construites à partir de la date d'approbation du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation (30 m maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques). Ne sont pas comprises dans ces 50 m² les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,8 mètres ; pour ces dernières, l'emprise au sol du bassin ne devra pas excéder 50m².

En outre,

- **Dans les secteurs Nk :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

- **Dans le secteur Nla et Na :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 150 m² d'emprise au sol au total, à compter de la date d'approbation du PLU.

N 8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone N, y compris dans les secteurs délimités au sein de la zone N, excepté le secteur Na :

1. CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, BUREAUX, HEBERGEMENT HOTELIER :

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser 8 mètres au faîtage.

2. EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, BUREAUX, HERBERGEMENT HOTELIER :

La hauteur maximale de l'extension, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser 8 mètres au faîtage. Cependant, dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 8 mètres au faîtage, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ANNEXES :

La hauteur des annexes à la construction principale, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à leur réalisation, ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, leur hauteur, mesurée au droit de la limite, n'excèdera pas 3 m à l'égout du toit.

4. CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE :

Les constructions à usage agricole ne peuvent excéder 10 mètres au faîtage.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les silos et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

Dans le secteur Na :

Dans le secteur Na, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres au faîtage.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. PRINCIPE GÉNÉRAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Généralités

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux.

Il est demandé de conserver, restaurer, restituer les dispositions architecturales existantes en mettant en œuvre des matériaux identiques aux dispositions d'origine : menuiserie en bois, couverture en tuile canal, enduit à la chaux naturelle, etc...

Façades

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.

Toute façade construite en maçonnerie (parpaing, briques) devra être protégée par un enduit couvrant. Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade. Une partie des façades pourra être maintenue en briques apparentes.

Sur les constructions anciennes, en pierres ou pans de bois, l'enduit devra être repris suivant les techniques traditionnelles, au mortier de chaux naturelle et sable : il sera blanc, teinté dans la masse ou recouvert de badigeon de chaux. Il sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les murs seront de couleur blanche, à l'exception des murs en pierre ou en brique apparente.

Toitures

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine, à l'exception des bacs-acier ou être en tuile canal, romane ou assimilée, couleur traditionnelle, soit des tuiles de tons terre cuite naturelle, à dominante rouge.

Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENTS HÔTELIERS

Volumétrie

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire.

Les opérations de déblais/remblais seront minimisées au maximum.

Les constructions seront de préférence implantées dans le sens de la pente.

Les dispositions relatives aux constructions principales :

o Les toitures :

Le matériau utilisé sera la tuile canal ou matériaux présentant un aspect similaire, de tons terre cuite naturelle à dominante rouge.

Les toitures seront composées de 2 à 4 pentes. Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et seront comprises entre 35 et 40%.

Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

o Les murs et les ouvertures :

Les murs seront enduits et de ton blanc, excepté une partie des murs, qui pourra être en pierre de taille. Les ossatures réalisées en bois ou autre matériaux devront être enduites.

Les bardages sont interdits.

La construction de mur végétalisé sera autorisée dans la limite d'une façade de la construction.

Les fenêtres auront une forme rectangulaire plus haute que large ; les boiseries extérieures seront peintes d'une seule couleur : rouge basque, vert foncé. L'aspect bois brut naturel peut exceptionnellement être admis pour les menuiseries extérieures des constructions en pierre de taille apparente.

Les encadrements de fenêtres seront toutefois peints en blanc, gris clair, de la même couleur que les boiseries ou de la même couleur que la façade. Ils pourront également être en pierre.

Les volets à battants et coulissants seront autorisés selon leur intégration au projet. Les baies vitrées et volets roulants pourront être admis sur une partie des ouvertures de chaque façade. Les volets roulants et portes de garage seront peints de la même couleur que les boiseries extérieures.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures. Les rampes en maçonnerie sont autorisées.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

Les lucarnes de toits discrètes pourront être autorisées.

Les dispositions relatives aux annexes

La couleur de la toiture sera identique à celle de l'habitation ou de couleur terre cuite naturelle à dominante rouge. Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les annexes isolées d'une superficie inférieure à 20 m².

Il devra être utilisé pour les murs des matériaux identiques à la construction principale.

4. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

La hauteur des clôtures est calculée à partir du sol naturel, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation pris en tout point de la construction.

La clôture sur voies et emprises publiques peut être constituée soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une partie en claire-voie ou d'une haie vive d'espèces locales mélangées. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m,
- de haies vives mélangées ou de claires-voies (cf liste des végétaux à privilégier en annexe du présent règlement). La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m,
- de murs pleins ou de pierres levées. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 1,50 m.

En limites séparatives, les clôtures ne seront pas bâties ; seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm, ou les murs de pierre levées. Les clôtures seront réalisées en piquets bois ou métal peint en vert foncé et en grillage, doublées d'une haie vive d'espèces végétales locales mélangées, n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présentent le même aspect des deux côtés.

Toutefois, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

5. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

o Toitures :

Les couvertures devront être réalisées :

- Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle,
- Soit en bac acier pré laqué, couleur terre cuite naturelle
- Soit en fibro-ciment, couleur terre cuite naturelle,
- Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert, couleur terre cuite naturelle.

Pour les bâtiments d'une emprise au sol supérieure à 150 m², les toitures seront à deux pentes. Les panneaux solaires ne seront pas installés en saillie. Ils seront intégrés dans la pente du toit ou semi-intégrés, à condition de rester parallèle à cette pente.

o Murs :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Les matériaux, enduits et peintures devront utiliser la même gamme de couleur que celle décrite pour les habitations et annexes.

Les bardages en bois naturel ou peints de ton blanc sont autorisés.

6. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles précédentes n'est pas applicable dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7. ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La démolition complète des éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme n'est pas autorisée, sauf dans le cas où l'élément fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiable.

Ces éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme devront, en cas d'extension, de modification de façade, volume ou d'aménagement de leurs abords, respecter les règles de protection ci-après et décrites en annexes du présent règlement (cf annexe Protections patrimoniales) :

Démolition et suppression :

- La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémédiables.
- Les constructions annexes, les dépendances et les clôtures (portail, murs, murets, grilles, etc...), appartenant à un ensemble bâti homogène en lien avec les constructions concernées par la « protection patrimoniale » doivent être conservées, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état sanitaire des constructions et/ou à la réalisation d'un projet d'ensemble de réhabilitation, de mise en valeur et/ou de réutilisation.

Traitement des espaces extérieurs :

- Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.
- Les éléments constituant les espaces extérieurs (composition d'ensemble, végétation, pavages, clôtures, fontaines), témoins d'une composition paysagère de qualité doivent être préservés ou remplacés par un dispositif équivalent.

Modification du volume et des façades des constructions :

- Les travaux d'extension sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel et / ou architectural, qu'à la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de l'aspect extérieur de la construction sont autorisées dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une extension dans la mesure où elles prennent en compte les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades (par exemple la proportion des baies, les partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale et en particulier les travées qui ordonnent les percements, les éléments sculptés, la composition et les proportions de menuiseries, les teintes, les matériaux, les dispositifs d'occultation). Ces modifications doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction, sa composition et respecter le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit.
- La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale des façades.
- La couverture des constructions existantes sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine. Les matériaux et les couleurs utilisés pour le bâti principal, les extensions et les annexes doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.
- Les travaux de ravalement et / ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (l'aspect des matériaux, les teintes, la modénature...).
- Tous les éléments rapportés de type caisson de volets roulants, rideaux de fer, climatiseurs... sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public et doivent être intégrés discrètement à l'architecture de l'immeuble sans dénaturer la qualité des façades.

8. AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

N 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. MESURES D'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTERIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

2. EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N 11 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Tout projet de bâtiment à destination d'habitation ou agricole ou de construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à en assurer l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Hormis dans le cas d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions ou installations techniques telles que les lignes électriques et les équipements de grande hauteur (pylônes, châteaux d'eau...), les aménagements paysagers doivent en permettre une assimilation dans l'environnement naturel pour en limiter l'impact visuel depuis les alentours en mettant en œuvre des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales qui doivent aboutir, en période estivale et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à en limiter la perception depuis les abords immédiats du terrain.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Dans les secteurs Nk, NI et Nv :

Il sera respecté un pourcentage d'espace de pleine terre de 60 %. Ce pourcentage s'entend à la parcelle ou au terrain d'assiette du projet. L'espace peut être qualifié de pleine terre s'il est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Toute construction susceptible de perturber l'environnement devra être intégrée dans un environnement végétalisé.

Les arbres anciens de haute tige sont maintenus autant que possible, en prévoyant leur renouvellement.

Les haies existantes en bordure de parcelles et le long des voies doivent être conservées excepté sur l'emprise de création de la desserte.

Les espaces libres liés aux hébergements doivent être plantés à raison d'au moins 5 arbres de haute tige pour 1.000 m² de terrain. Les arbres existants sur la parcelle, pourront être comptabilisés dans ce calcul.

Les arbres et plantations pourront être disposés de façon à créer des coupures végétales entre les constructions et habitations légères de loisirs.

Les parcs de stationnements à l'air libre de plus de 200 m² devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Pour l'aménagement des terrains, les différences de niveaux seront traitées par des talus plantés et si besoin des murs de soutènements ne dépassant pas 1,50 m de hauteur.

Les aménagements d'allées, de stationnements seront traités dans un environnement arboré et avec des sols restant dans le caractère naturel des lieux par exemple, herbe, stabilisés, empièrtements,

Le recueil des eaux pluviales pourra être traité par des noues paysagères.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante et seront non visibles depuis l'espace public.

LES ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 113.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

LES ESPACES VERTS PROTEGES :

Les éléments de paysage (espaces verts à protéger) identifiés conformément aux dispositions de l'article L. 151.23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux règles suivantes :

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique est soumise à déclaration préalable.

Lorsque la dérogation est accordée, la destruction de la végétation doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale entre le terrain de l'opération et les terrains voisins. La surface ou le linéaire à replanter doit au moins être égale à la surface ou au linéaire détruit.

Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies ou de bosquets, mêlant arbres et arbustes composées d'essences locales. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent privilégier des essences végétales adaptées aux milieux humides.

Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau, la protection concerne la végétation située de part et d'autre de celui-ci, et sur une bande maximale de 6 mètres à partir de la limite haute de la berge.

STATIONNEMENT

N 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

N 13 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

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

DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. EAU POTABLE

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2. EAUX USEES

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être obligatoirement raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

Le dispositif doit prévoir la possibilité d'un branchement sur le réseau collectif dès lors que celui-ci sera réalisé.

3. EAUX PLUVIALES

Contrairement au raccordement des eaux usées domestiques, le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public dédié n'est pas la règle et n'est pas obligatoire. Des techniques de gestion à la parcelle doivent être privilégiées et intégrées au projet d'aménagement et de construction dès sa conception, pour à la fois, limiter et compenser l'imperméabilisation et adapter l'aménagement au contexte urbain et aux risques locaux.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain, doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

Compensation de l'imperméabilisation :

Tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de plus de 20 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88 mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 20 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Pour toute nouvelle construction, le raccordement des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière.

Tout raccordement d'épuisement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE TOTALEMENT IMPERMEABILISEE	SURFACE REGULEE OU SURFACE SEMI-PERMEABLES	SURFACE PERMEABLE OU INFILTREE
Toiture, voirie, toiture terrasse, parking totalement imperméabilisé, trottoir, piste cyclable, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage,	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie...), espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite sera calculé par les formules suivantes :

- Volume du bassin (en m³) = surface imperméabilisée projet (en m²) X 0,088
- Débit de fuite du bassin = Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (en ha) X 3

Tout nouvel aménagement devra respecter les prescriptions suivantes :

- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm au-dessus du niveau d'assise ;



- Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental) ;



- Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). A noter que pour garantir le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires ;

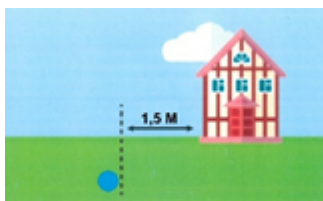


- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.



- Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.

- Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales (en cohérence à la bande de 3 m définie par le Code Rural).



- Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).



Dans les aires de stationnement, les eaux de surface imperméabilisées devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public.

4. AUTRES RESEAUX

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

ANNEXE

LISTE DE VEGETAUX A PRIVILEGIER POUR LES CLOTURES

NOM SCIENTIFIQUE	NOM COMMUN	PHOTO
Abélia	Abélia	
Callistemon	Rince-bouteille ou arbre aux écouvillons	
Choisya	Oranger du Mexique	
Cornus	Cornouiller	
Corylus	Noisetier	

Cotoneaster	Cotoneaster	
Crataegus	Aubépine	
Cytisus	Gênet	
Eleagnus	Eleagnus	
Eleagnus panaché	Eleagnus panaché	
Escallonia	Escallonia	

Euonymus	Fusain	
Hibiscus syriacus	Althéa ou Mauve en arbre	
Hydrangea / Hortensia	Hortensia	
Hypericum	Millepertuis	
Laurus nobilis	Laurier sauce	
Nerium	Laurier rose	

Philadelphus	Seringat ou jasmin des poètes	
Photinia	Photinia	
Pittosporum	Pittosporum	
Prunus spinosa	Prunellier	
Potentilla	Potentielle	
Ribes rubrum	Groseillier à grappes	

Ribes sanguineum	Groseiller à fleurs	
Salix	Saule	
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseaux	
Ulex europaeus	Ajonc	
Viburnum	Viorne ou laurier tin	
Viburnum opulus	Viorne obier ou boule de neige	

Weigelia	Weigelia	
----------	----------	---

Exemples de haies diversifiées

